

VASTIKESAATAVIEN KOTIUTTAMISEN ERI VAIHTOEHDOT ASUNTO- OSAKEYHTIÖSSÄ

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalous
Tradenomi AMK
Taloushallinto
Kevät 2016
Pirita Linnavuori-Hakanen

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

LINNAVUORI-HAKANEN, PIRITA:

Vastikesaatavien
kotiuttamisen eri
vaihtoehdot taloyhtiössä

Taloushallinnon opinnäytetyö, 47 sivua, 4 liitesivua

Kevät 2016

TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön päätarkoituksena on selvittää mitä eri vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöllä on käytettävissä kotiutettaessa vastikesaatavia. Miten taloyhtiön tulee toimia, jos osakkeenomistaja ei huolehdi lakisääteisestä vastikkeenmaksuvelvollisuudesta kehotuksista huolimatta. Selvitys laadittiin Asunto Oy Peipposenkadulle.

Vastikesaatavien kotiuttamiseen esitetään neljä eri vaihtoehtoa. Ensimmäisenä työssä perehdytään vapaaehtoiseen saatavien perintään, jota taloyhtiö voi tehdä itse tai käyttää perintäyhtiötä. Toisena esitellään oikeudellinen perintä ja ulosotto. Kolmantena vaihtoehtona käydään läpi osakehuoneiston hallintaanotto sekä hallintaanoton toteuttaminen asunto-osakeyhtiölain mukaan. Viimeisenä tutustutaan asukkaan häätöön asuinhuoneistosta sekä hädön toteuttamiseen äärimmäisenä pakkokeinona.

Vuonna 2010 voimaan astunut uusi asunto-osakeyhtiölaki antaa selkeän tutkimuskehyksen opinnäytetyön pohjaksi. Lakiin on kirjattu selkeästi asunto-osakeyhtiön oikeudesta suorittaa vastikesaatavien vapaaehtoisesta perintää. Lain mukaan asunto-osakeyhtiö voi antaa varoituksen maksamattomista vastikkeista sekä uhata osakkeenomistajaa taloyhtiön oikeudella suorittaa asuinhuoneiston hallintaanotto saatavan kotiuttamiseksi.

Tutkimuksen aikana on perehdytty 2013 uudistettuun perintälakiin. Perintälaki antaa toimintakeinot vapaaehtoiseen saatavan perintään, oikeudelliseen saatavien perintään sekä ulosottokaaren mukaisesti tehtävään ulosmittaukseen.

Noudatettavat lait ja asetukset, sekä muu työtä tukeva aineisto, antavat kattavan tietopohjan toiminnallisen tutkimuksen suorittamiseksi ja saatujen tulosten siirtämiseen taloyhtiön käyttöön.

Asiasanat: saatavien kotiuttaminen, asunto-osakeyhtiölaki, saatavien perintä, ulosotto, huoneiston hallintaanotto, häätö

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Studies

LINNAVUORI-HAKANEN, PIRITA:

Alternative ways to
refunding the receivable
maintenance charges in
housing cooperatives

Bachelor's Thesis in Financial Management

47 pages, 4 pages of
appendices

Spring 2016

ABSTRACT

The main purpose of this thesis is to study the alternatives that a housing cooperative has to refund unpaid dues. These dues usually form when a shareholder neglects statutory payments despite numerous requests. The case house cooperative is Asunto Oy Peipposenkatu.

Four different options are presented. The first looks into voluntary debt collection by the housing cooperative or by using a collection agency. The second alternative presents legal collection and recovery proceedings. The next is taking control of an apartment and how this is done according to the housing laws. The last alternative is eviction and how this is done.

The new housing cooperative law issued in 2010 gives guidelines to the given alternatives for refunding purposes. It mentions or defines all the alternatives and is therefore used as a basis for the theoretical framework in this thesis.

The renewed debt collection law issued in 2013 contains the details for debt collection that the housing law does not define. It is used as a basis for the chapter discussing voluntary debt collection.

Key words: refunding unpaid maintenance charges, Housing cooperative Law, debt collection, debt recovery procedure, taking control of an apartment, eviction

SISÄLLYS

SISÄLLYS	3
1 Johdanto	1
1.1 Tutkimuksen taustat taloyhtiössä	1
1.2 Tutkimuksen tavoitteet, tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset	2
1.3 Tulosten hyödyntäminen toimeksiannossa	4
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI	5
2.1 Asunto-osakeyhtiölain rakenne ja soveltamisala	5
2.1.1 Lain rakenne	5
2.1.2 Lain soveltamisala	6
2.2 Osakkeet ja vastikkeet	7
2.2.1 Vastikeperusteet	7
2.2.2 Vastikkeella katettavat menot	8
2.2.3 Vastikkeenmaksuvelvollisuus	8
2.3 Hallinto ja yhtiökokous käytänteet	10
2.3.1 Yhtiökokoustavan uudistukset	10
2.3.2 Valtuutus	10
2.3.3 Yhtiökokouksen toimivalta ja varsinainen yhtiökokous	11
2.3.4 Kutsuaika ja –tapa	11
2.4 Hallitus	12
2.5 Isännöitsijän vastuut ja velvollisuudet	12
2.5.1 Isännöitsijän tehtävät	13
2.5.2 Isännöitsijän vastuu toiminnastaan ja vahingonkorvausvastuu	13
2.5.3 Isännöitsijäntodistus	14
2.6 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä	14
2.6.1 Tilintarkastaja ja tilintarkastajan kelpoisuusvaatimukset	15

2.6.2	Toiminnantarkastaja ja kelpoisuusvaatimukset	15
3	SAATAVIEN PERINTÄ itse tai PERINTÄYHTIÖTÄ KÄYTTÄEN	16
3.1	Laki saatavien perinnästä, soveltamisala ja pakottavuus	16
3.2	Kuluttajasaatavan määritelmä	17
3.3	Vapaaehtoinen perintä	17
3.3.1	Maksumuistutus	18
3.3.2	Maksuvaatimus	18
3.3.3	Perintätoimen aloittaminen ja perintäkulut	19
3.3.4	Saatavan viivästyskorko	19
4	OIKEUDELLINEN PERINTÄ	20
4.1	Velallisen oikeus pyytää velan siirtämistä oikeudellista perintään	20
4.2	Oikeudellisen perinnän uhan vaikutus saatavan perinnässä	20
4.3	Maksuhäiriömerkintä	21
4.4	Ulosotto	21
4.4.1	Velkojana ulosotossa	21
4.4.2	Yksityisoikeudellinen saatava	22
4.4.3	Varattomuus ja passiivirekisteröinti	22
5	HUONEISTON HALLINTAANOTTO TALOYHTIÖSSÄ	24
5.1	Hallintaanotto lyhyesti	24
5.2	Varoituksen antaminen	25
5.2.1	Varoituksen tiedoksianto	26
5.2.2	Varoituksen vaikutus	26
5.3	Hallintaanottopäätöksen tiedoksianto	26
5.4	Hallintaanoton kesto ja määräajat	27
5.5	Hallintaanoton alkamisajankohta	28
5.6	Mitä voidaan ottaa hallintaan?	28

5.7	Hallintaanottooperusteet	29
5.7.1	Vastikemaksun laiminlyönti	29
5.7.2	Osittain maksettu vastike	30
5.8	Muuttokehotuksen antaminen asukkaalle	30
5.9	Hallintaanotto pähkinänkuoressa	31
6	ASUKKAAN HÄÄTÖ HUONEISTOSTA	32
6.1	Häätö juridisena tapahtumana	33
6.2	Häätöprosessin eteneminen	34
6.2.1	Häädön vireillepano	34
6.2.2	Häädön toimeenpano pähkinänkuoressa	35
7	CASE: ASUNTO Oy Peipposenkatu	36
7.1	Toimenpidevaihtoehdot vastikesaatavien kotiuttamiseksi	37
7.1.1	Itse tai perintäyhtiön kautta toteutettava saatavien perintä	37
7.1.2	Oikeudellinenperintä ja ulosotto	39
7.1.3	Huoneiston hallintaanotto	40
7.1.4	Häätö	40
7.2	Toimenpiteiden siirtäminen taloyhtiöön tulevaksi käytännöksi	41
8	POHDINTA	43
9	Lähteet	45
	LIITTEET	48

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö on laadittu toimeksiantona lahtelaisen asunto-osakeyhtiö Peipposenkatu isännöitsijälle, taloyhtiön hallitukselle sekä soveltuvien osien asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukselle. Toiminnallista tutkimusta tullaan hyödyntämään taloyhtiössä toimintaohjeena siitä, millaisin eri keinoin vastikesaatavia voidaan alkaa kotiuttamaan taloyhtiön kassaan, jos osakas jättää toistuvasti asunto-osakeyhtiölaissa määritellyn vastikkeenmaksuvelvoitteensa hoitamatta tai maksut erääntyvät useammalta kuukaudelta ilman selitystä.

1.1 Tutkimuksen taustat taloyhtiössä

Toimeksiantajataloyhtiöllä on ollut useaan eri otteeseen vaikeuksia saada vastiketuotot ajoissa yhtiön tilille vuosina 2013, 2014 ja 2015 johtuen asukkaiden maksukäyttäytymisestä. Huhtikuussa 2014 tarkastettu vuoden 2013 tilinpäätöskertomus sisälsi huomautuksen tilintarkastajalta.

Tilintarkastaja antoi huomautuksen kertyneen vastikesaatavan suuruudesta ja vastikesaatavasta kertyvän korkosaatavan laskuttamatta jättämisestä. Tilintarkastaja esitti isännöitsijälle kysymyksen, miksi taloyhtiö ei ollut ryhtynyt kovempiin toimenpiteisiin vastikesaatavan perimiseksi osakkaalta. Vaihtoehtona saatavan kotouttamiseksi tilintarkastaja esitti osakehuoneiston hallintaanottoa.

Tausta tilintarkastajan antamaan kirjalliseen huomautukseen ja kysymyksen esittämiseen olivat erään osakkaan kohdalla maksamatta jääneet vastikevelvoitteet useamman kuukauden ajalta 2013.

Asuinhuoneisto oli edelleen vuokrattu osakkaan toimesta ulkopuoliselle taholle. Vuokrasuhteen äkillinen päättymisen keväällä 2013 johti osakkaan kohdalla kielteisen maksukäyttäytymisen alkamiseen ja vastikemaksurästien syntymiseen.

Osakas sai vuokrattua omistamansa huoneiston uudelleen alkukesästä 2013. Saaduista vuokratuotoista huolimatta osakas jätti vastikemaksut edelleen hoitamatta taloyhtiölle. Osakas maksoi vastikemaksuja

sattumanvaraisesti ja epäsäännöllisin summin taloyhtiön tilille pitkin kuluvaa vuotta. Kertyneistä vastikesaamisista vuodelta 2013 huomautettiin huoneiston omistajaa heti keväällä 2014 pidetyn yhtiökokouksen jälkeen. Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä luottivat osakkaan hoitavan velvoitteensa ajan tasalle omaehtoisesti. Lokakuussa 2014 vastikesaamisista laadittiin kuukausittainen maksusuunnitelma osakkaan pyynnöstä, mutta osakas ei hoitanut maksuja suunnitelman mukaisesti ja maksusuunnitelman katsottiin rauenneen osakkaan toimesta.

Vastikevelka jatkoi kasvamista myös tilikaudelle 2014 kuuluvista vastikemaksuista. Osakas suoritti kertyneet vastikemaksurästit vuodelta 2013 kahdessa useamman kuukauden maksuja sisältävissä erissä keväällä 2014. Erääntyneistä kiinteistön tuotoista laadittiin osakkaalle erillinen korkolasku tilintarkastajan antaman ohjeistuksen mukaan. Kaikki osakkaalle kertyneet vastikevelat vuosilta 2013–2014 saatiin kotiutettua kokonaisuudessaan taloyhtiön tilille vasta maaliskuussa 2015.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet, tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Taloyhtiön taloudenhoidon kannalta nykytilanne on haastava.

Vastikesuoritusten määrän on laskettu riittävän vuositasolla arvioitujen menojen kattamiseen, mutta maksusuoritusten tullessa usean kuukauden myöhässä taloyhtiön maksuvalmius heikentyy olennaisesti.

Talousarviossa tulo- ja menokehykset on pyritty laatimaan lähelle toisiaan jotta päästäisiin nolla-tulokseen verotuksellisista syistä. Laskutettavien vastikemaksujen määrän korottaminen ei ole ratkaisu taloudellisen tilanteen korjaamiseksi.

Työn päätarkoituksena on selvittää mitä eri mahdollisuuksia toimeksiantaja taloyhtiöillä on lain mukaan käytettävissä saatavien kotiuttamisessa, jos huoneistossa asuu taloyhtiön osakas, tai jos huoneisto on edelleen vuokrattu. Mikä on osakkaan tai huoneiston vuokralaisen asema, jos tai kun maksuvelvoitteen laiminlyönti johtaa osakkaan puolelta huoneiston hallintaanottoon tai häätöön taloyhtiön puolesta. Samalla on loogista selvittää mitä eri kustannuksia eritellyt

toimenpiteet aiheuttavat taloyhtiölle tai velalliselle sekä mikä on ajallinen vaikutus saatavien kotiuttamisen kannalta taloyhtiön taloudenhoidossa.

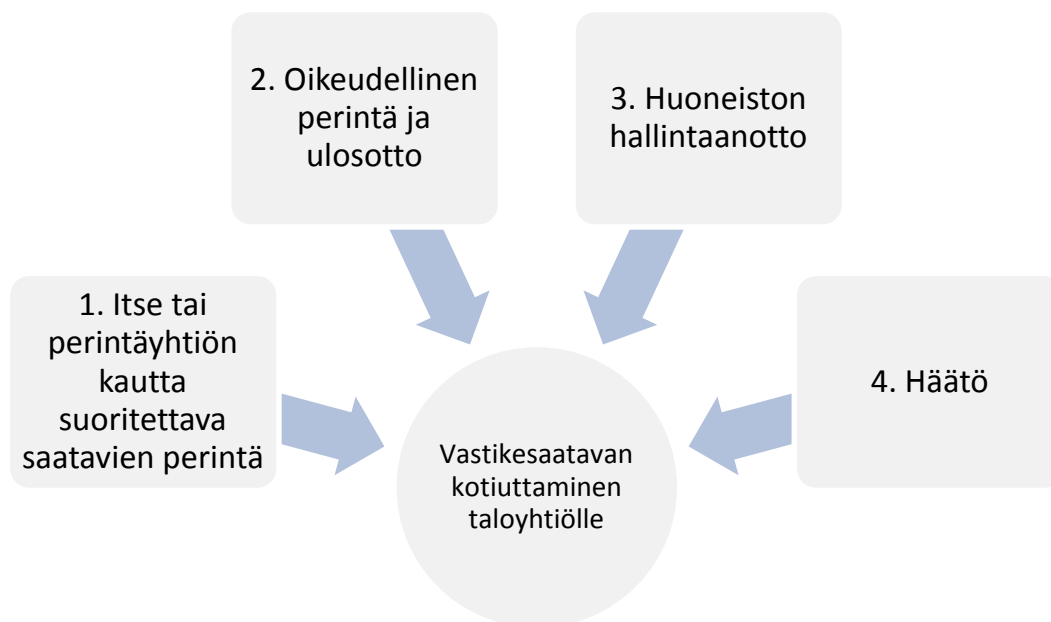
Ratkaistavia kysymyksiä tutkimuksen kannalta on näin ollen useita. Onko taloyhtiön parempi itse muistuttaa osakasta maksamattomista vastikemaksuista tasaisin väliajoin ja hoitaa mahdollinen saatavan perintä itse? Onko saatavasta muistuttaminen ja saatavan mahdollinen perintä järkevää ulkoistaa ja siirtää se hoidettavaksi perintäyhtiölle? Voidaanko saatavia mahdollisesti kotiuttaa nopeammin antamalla taloyhtiönä varoitus osakkaalle uhaten huoneiston hallintaanotolla? Saadaanko asunto-osakeyhtiössä periä viivästyskorkoa myöhässä maksetuista kiinteistöntuotoista ja millä ehdoilla korkoa voidaan periä? Kuka tai ketkä vastaavat jos vastikesuoritusten maksamattomuus aiheuttaa likviditeettiongelmia taloyhtiölle Näihin kysymyksiin tullaan esittämään vastaukset eri teorialähteistä saatujen tietojen ja niistä johdettujen omien tutkimustulosten kautta työn loppuun mennessä.

Keskeiset ja suoraan tämän opinnäytetyön ratkaisumalleihin vaikuttavat teorialiedot on luettu ajantasaisesta lainsäädännöstä ja niiden asetuksista sekä eri lakien tulkintaan perehtyneiden henkilöiden laatimista selventävistä perusteluteoksista. Tietoa on lisäksi haettu eri kiinteistöalan toimijoiden tuottamista paino- sekä verkkojulkaisuista.

Asunto-osakeyhtiölain osalta keskeiset laki- ja säädösmuutokset tullaan käsittelemään omana lukunaan niiltä osin, kuin ne oleellisesti vaikuttavat esitettyihin tutkimuskysymyksiin. Uusi asunto-osakeyhtiölaki toimii perusteluna erääntyneelle saatavalle sekä vastuukysymyksille jotka koskevat isännöitsijää, hallitusta, yhtiökokousta sekä tilintarkastusta toiminnantarkastuksineen.

Saatavien kotiuttamisen eri vaihtoehtojen teoreettinen viitekehys muodostuu useammasta eri laista kuten esimerkiksi lakiin saatavien perinnästä, insolvenssioikeuteen ulosotto-oikeuden osalta sekä korkolakiin viivästyskoron osalta.

Vaihtoehtoina vastikesaatavien kotiuttamisen taloyhtiössä tullaan esittämään neljää eri kotiutusmallia (kuvio 1):



KUVIO 1. Saatavien kotiuttamisen vaihtoehdot taloyhtiössä.

Esitettävät ratkaisumallit ja niiden hyödynnettävyys case-taloyhtiön- ja isännöitsijän toiminnassa on työn rakenteen kannalta paras käsitellä omana lukunaan.

1.3 Tulosten hyödyntäminen toimeksiannossa

Työn tutkimusosassa esitetyt ratkaisumallit on käsitelty tutkimuskohteelle parhaiten täytäntöön toteutettavina kokonaisuuksina, jotka voidaan suoraan esittää toimintamalliksi hallitukselle ja yhtiökokoukselle.

Toiminnallisen ohjeistuksen tekijä toimii Asunto Oy Peipposenkatu isännöitsijänä ja vastaa osaltaan taloyhtiön kirjanpidosta sekä talouden läpinäkyvästä hallinnoinnista. Ohjeistuksen laatiminen tukee isännöitsijän omaa ammatillista kehittymistä. Työssä käsiteltävät prosessit eivät olleet entuudestaan tuttuja, paitsi perintäprosessien osalta työn laatijan aikaisemman toimenkuvan kautta.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Asunto-osakeyhtiön oikeudet ja velvoitteet on kirjattu selkeästi omaksi laikseen ja työn kannalta tämä laki antaa selkeän viitekehyksen tutkimusongelmaan. Laki määrittää miksi vastikemaksuja kerätään ja antaa oikeuden käyttää viimekädessä rankempia keinoja saatavien kotiuttamisessa taloyhtiölle.

Vuonna 1992 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki päivitettiin 2009. Uusittu laki astui voimaan 1.7.2010 ja kumosi kokonaisuudessaan edellisen asunto-osakeyhtiölain. Uudesta asunto-osakeyhtiölaista on haluttu tehdä mahdollisimman selkeä kokonaisuus, jotta myös tavallisten kansalaisten olisi helpompi ymmärtää sitä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009.)

Uusi laki on huomattavasti vanhaa laajempi ja syynä tähän on selkeä rakenteellinen muutos: aikaisemmin osakeyhtiölaissa olleet asunto-osakeyhtiötä koskeneet säännökset on sisällytetty uuteen lakiin. Sovellettavien pykälien määrä lisääntyi, koska säännökset on ryhmitelty toisin ja samalla aiemmin yhdessä pykälässä olleet säännökset on jaettu useampiin eri pykäliin. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2012, 7–8.)

2.1 Asunto-osakeyhtiölain rakenne ja soveltamisala

Asunto-osakeyhtiölakiin on koottu kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat säädökset, joihin ei enää sovelleta osakeyhtiölain säännöksiä.

2.1.1 Lain rakenne

Asunto-osakeyhtiölain luvut on järjestetty siten, että keskeisimmät ja useimmin sovellettavat säännökset ovat lain alussa. Lain I osa sisältää säännökset lain soveltamisalasta, yhtiöjärjestyksestä, osakkeista ja yhtiövastikkeesta. Osassa II käsitellään kunnossapitoa ja muutostöitä koskeva säännöstö. Hallintoa koskevat säännökset kuten säännökset yhtiökokouksesta, yhtiön johdosta ja edustamisesta, huoneistoon

pääsystä, hallintaanotosta, tilintarkastus ja yhtiön varoihin liittyvät asiat käsitellään lain III osassa. Lain loppupuolella ovat harvemmin sovellettavat, mutta tärkeät säännökset yhtiökokouksen moitesäännöstä sekä vahingonkorvaussäännöksistä. (AsOYL 1599/2010.)

Laki asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta sisältää yksityiskohtaiset säännökset lain voimaantulosta. Säännöskokonaisuuteen liittyy lisäksi valtioneuvoston antama asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (12.5.2010/365), jossa määritetään isännöitsijäntodistuksen sisältö. (Kuhanen ym. 2004, 9.)

2.1.2 Lain soveltamisala

Asunto-osakeyhtiölain soveltaminen ei muuttunut lakiuudistuksessa. Lakia sovelletaan kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin. Keskinäisiin kiinteistö-osakeyhtiöihin lakia sovelletaan, mikäli yhtiö on perustettu 1.1.1992 jälkeen tai jos yhtiöjärjestys näin määrää. (Kuhanen ym. 2012, 9-10.)

Asunto-osakeyhtiölain 28-luvun 2 §:län mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö määritellään muuksi kuin asunto-osakeyhtiöksi. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jossa jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Omataloyhtiö 2016a.)

Määritelmä asunto-osakeyhtiöstä pysyi ennallaan: asunto-osakeyhtiö on yhtiö, jossa osakkeilla hallitaan huoneistoja ja jossa yli puolet asuinpinta-alasta on asuinkäytössä. Määritelmää tarkennettiin siten, että huoneistoon ja osakashallintaan kuuluu uuden lain mukaan myös parveke. (Kuhanen ym. 2012, 9-10.)

Käytännössä kaikkien yhtiöiden yhtiöjärjestykset sisältävät määräyksiä, jotka poikkeavat lain pakottavista säädöksistä, joten on suositeltavaa uusia vanhat yhtiöjärjestykset selkeyden vuoksi. Vanha yhtiöjärjestys tulee muuttaa kokonaisuudessaan vastaamaan voimassa olevaa lakia.

Yhtiöjärjestys joka ei vastaa uuden lain pakottavia säädöksiä, kumoutuu yhtiöjärjestyksen antama määräys uuden lain pakottavien säädösten lakitekstien mukaiseksi. (Oikeusministeriö 2016a.)

2.2 Osakkeet ja vastikkeet

Asunto-osakeyhtiön osakkeita koskevat säännökset säilyivät käytännössä ennallaan. Ainut merkittävä muutos asunto-osakeyhtiön kannalta on, että virallisen osakasluettelon lisäksi yhtiön tulee säilyttää tieto aiemmista osakkeenomistajista 10 vuoden ajan siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakasluetteloon. (AsOYL I osa, 2 luku 14 §.)

2.2.1 Vastikeperusteet

Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja pääomavastikkeesta sekä mahdollisista erillisvastikkeista. Hoitovastiketta kerätään, jotta saataisiin katettua taloyhtiön lyhytvaikutteiset ylläpito- ja hoitomenot.

Pääomavastikkeella vastaavasti katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka ovat aiheutuneet kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta tai uudistuksista. Erillisvastikkeita voivat olla esimerkiksi vesivastike tai sähkövastike. (Jauhiainen, J., Järvinen, T., & Nevala, T. 2013, luku 3.)

Asunto-osakeyhtiölain I osan 3 luku käsittelee kokonaisuudessaan yhtiövastiketta. Yhtiövastikkeen maksuperuste on aina mainittava yhtiöjärjestyksessä. Vastikeperusteena pidetään vakiintuneesti huoneistojen pinta-alaa, mutta vastikemaksua voidaan periä myös huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärän mukaan. Vastikeperusteita voi olla määriteltynä useita, esimerkiksi hoito- ja pääomavastikkeet voidaan eriyttää sillä niillä on usein eri perusteet tai ne voidaan jyvittää erisuuruiseksi käyttötarkoituksen mukaan. Lisäksi yhtiöstä voi löytyä erillinen vesimaksupykälä, jolloin vesimaksut jaetaan joko henkilöluvun tai kulutuksen mukaan.

Asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu hallituksen esityksen 24/2009 mukainen erityismääräys 3 lukuun helpottamaan huoneistokohtaisen vedenkulutuksen seurantaan ja laskuttamiseen siirtymistä, jolloin vedestä maksetaan toteutuneen kulutuksen mukaan. Määräystä perusteltiin sillä, että huoneistokohtainen mittaus vähentää yleensä huoneistokohtaista vedenkulutusta ja tuottaa siten säästöä osakkeen omistajalle sekä veden että sen lämmittämiseen käytetyn energian säästönä.

2.2.2 Vastikkeella katettavat menot

Vastikkeella katettavia menoja täsmennettiin hallituksen esityksen 24/2009 mukaisesti. Uudistetun lain mukaan vastikkeilla katettavia menoja ovat myös rakennuksiin sekä kiinteistön käyttöön liittyvien hyödykkeiden yhteishankinta. Laki antaa näin taloyhtiölle mahdollisuuden hankkia keskitetysti niin jätehuoltopalvelut kuin television perusoperaattoripalvelut.

Asunto-osakeyhtiölaki, I osa. 3 lukuun yhtiöjärjestyksestä on uutena säännöksenä tullut määritä, että myös käyttökorvausmaksut kuten sauna- ja autopaikkamaksut ovat jatkossa vastikkeen luontoisia maksuja. Näiden maksujen laiminlyönti voi näin ollen myös olla huoneiston hallintaanoton peruste.

Mikäli yhtiöjärjestys ei toisin määritä, pääoma- ja laina-osuusmaksuja voidaan lain mukaan käyttää vain pitkäaikaisten menojen hoitoon. Pitkäaikaisiksi menoiksi luetaan menot, jotka ovat aiheutuneet kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta sekä yhtiön peruskorjauksista ja uudistuksista. (AsOYL, I osa. 3 luku.)

2.2.3 Vastikkeenmaksuvelvollisuus

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa heti, kun osake on rekisteröity, ellei perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Uusi omistaja vastaa osittain myös edellisen osakkeenomistajan laiminlyömistä vastikkeista. Säännös enimmäis vastikemääräksi nousi kuuteen kuukauteen. Enimmäismäärä lasketaan siltä kuukaudelta kun

omistusoikeus siirtyy ja sitä välittömästi edeltäneiltä viideltä kuukaudelta. Vastuuajan pidentämisellä on pyritty helpottamaan vastikesaamisten perintää. (AsOYL, I osa, 3 luku, 6 §– 7 §.)

Vastuuajan piteneminen ei vaikuta kasvattavasti uuden omistajan maksuvelvollisuuteen, sillä maksujen laiminlyönnit voidaan huomioida huoneiston kauppahinnassa. Vastuuajan piteneminen ei myöskään tarkoita, että vastikerästejä annetaan kerääntyä useammalta kuukaudelta. Vakiintunut käytäntö on, että vastikesaamisia aletaan periä jo yhden kuukauden laiminlyönnin jälkeen ja huoneiston hallintaanotto tai muu tehokas perimiskeino otetaan käyttöön jo noin 2–3 kuukauden jälkeen. (Kuhanen ym. 2012, 28.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa enimmäismäärän määritelmä on erilainen kuin ennen. Laissa on haluttu välttää sellainen tulkinta, jossa uusi omistaja voisi vapautua vastuusta, jos juuri ennen omistusoikeuden muutosta välittömästi edeltäneiden kuukausien vastikkeet on maksettu. Määrittelemän mukaan uuden omistajan maksettavaksi tulevan vastikkeen enimmäismäärä voi olla merkittävästi suurempi kuin kuukausittain perittävä hoitovastike, mikäli yhtiö on päättänyt periä ylimääräistä yhtiövastiketta. Uuden omistajan vastuu koskee näin kaikkia tänä ajankohtana erääntyneitä vastikkeita, sekä hoito- että pääomavastikkeita. (Kuhanen ym. 2012, 28.)

Uuden omistajan ei kuitenkaan tarvitse vastata sellaisesta entisen omistajan laiminlyömistä vastikkeista tai maksuista joita ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa tai jotka ovat erääntyneet ennen todistuksen päiväystä. Ostajalla on näin ollen aina riski joutua vastuuseen sellaisista yhtiövastikkeista, jotka ovat erääntyneet todistuksen antamisen jälkeen. Ostajan oikeusturvan mukaista onkin vaatia tuore isännöitsijäntodistus ennen kaupan solmimista. (Kuhanen ym. 2012, 28.)

2.3 Hallinto ja yhtiökokous käytänteet

Taloyhtiön päätöksentekoa koskevat yhtiökokoussäädökset vastaavat pääosin vanhan lain säännöksiä. Lakimuutokset uudessa asunto-osakeyhtiölaissa tullaan käsittelemään niiltä osin kun ne vaikuttavat suoraan tai välillisesti tutkimusongelman ratkaisemiseen. Keskeiset uudistukset on poimittu Oikeusministeriö lainvalmisteluosasto: Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut 21.7.2010 julkaisusta, jossa lain muutokset on perusteltu yksityiskohtaisesti ja helposti ymmärrettävästi.

2.3.1 Yhtiökokoustavan uudistukset

Uutena lakiin on kirjattu mahdollisuus tehdä päätöksiä kokousta pitämättä, jos kaikki osakkaat ovat asiasta yksimielisiä. Päätöksistä tulee kuitenkin laatia pöytäkirja. (Jauhiainen ym. 2013, luku 6.)

Yhtiökokouksen kokousmenettelyä on uudistettu ja uudistuksen myötä yhtiökokouksessa voidaan määrätä mahdollisuudesta osallistua kokoukseen kokouspaikan ulkopuolelta postin välityksellä tai teknisten apuvälineiden avulla. Myös hallitus voi tehdä tämän päätöksen, ellei yhtiöjärjestys toisin määrää. Yhtiöjärjestysmääräykseen perustuva oikeus on pysyvä ja antaa osakkeenomistajalle aina oikeuden osallistua yhtiökokoukseen yhtiöjärjestyksessä kuvatulla tavalla. (Jauhiainen ym. 2013, luku 6.)

2.3.2 Valtuutus

Valtuutusta koskevat säännökset muuttuivat selkeämmiksi uuden lain myötä. Valtuutuksen antamista yhtiökokousedustamiseen on helpotettu ja valtakirjaa ei tarvitse antaa kirjallisena. Valtuutukseen riittää muu todettavissa oleva tapa kuten sähköposti- tai tekstiviesti tai puhelu, jossa osakkeenomistajan henkilöllisyys voidaan varmistaa kokouskäytännössä tavanomaisella tavalla. (AsOYL, III osa, 6 luku, 1 §– 13 §.)

Valtakirjalla ei ole jatkossa enimmäiskestoaikaa, joten kuolinpesät voivat antaa valtakirjan, joka on voimassa toistaiseksi. (Jauhiainen ym. 2013, luku 6.)

2.3.3 Yhtiökokouksen toimivalta ja varsinainen yhtiökokous

Yhtiökokouksen toimivalta ei muuttunut. Yhtiökokous päättää asioista, jotka on mainittu kokouskutsussa tai yhtiöjärjestyksessä. Laissa säädetään erikseen yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvista kunnossapitoasioista, jotka ovat laajakantoisia ja vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. (AsOYL, III osa, 6 luku, 1 §– 13 §.)

Varsinaisen yhtiökokouksen säädökset ovat säilyneet pääosiltaan ennallaan. Suurin muutos on kunnossapitoasioiden esittely viiden vuoden aikaisista yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeista jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. (Jauhiainen ym. 2013, luku 6.)

2.3.4 Kutsuaika ja –tapa

Kokouskutsun lähettämistä koskevat säännökset maksimi- ja minimikutsujasta muuttuivat vanhasta laista merkittävästi. Nykyisen lain mukaan kokouskutsu voidaan toimittaa aikaisintaan kahta kuukautta aikaisemmin ja viimeistään kahta viikkoa aikaisemmin. (Jauhiainen ym. 2013, luku 6.)

Kokouskutsu tulee toimittaa kirjallisena jokaiselle osakkeenomistajalle joko postin kautta tai sähköisesti mikäli sähköpostiosoite on ainut tiedossa oleva osoite. Kokouskutsu voidaan toimittaa myös kirjattuna kirjeenä tai porrashuoneen ilmoitustaululla osakkeenomistajille tiedoksi. Tämä säädös on pakottava. Vastoin yhtiölakimääräystä koolle kutsutun yhtiökokouksen päätökset voivat olla moitteen varaisesti pätemättömiä tai mitättömiä. (Kuhanen ym. 2012, 20.)

2.4 Hallitus

Lain mukaan kaikilla asunto-osakeyhtiöllä tulee olla hallitus. Pienillä asunto-osakeyhtiöillä ei ole pakko olla sen enempää isännöitsijää kuin tilintarkastajaa, joten hallitus on näin ollen ainoa pakollinen toimielin. Hallituksen tehtävä on huolehtia yhtiön hallinnosta, kiinteistön että rakennusten kunnossapidon kuin muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on myös vastuussa yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon asianmukaisesta järjestämisestä. (AsOYL, III osa, 7 luku, 1 § – 14 §.)

Voidakseen toimia vastuullisesti ja huolellisesti on hallituksen tunnettava taloyhtiön tila ja päätökset on valmisteltava tarkasti. Hallitukseen tulee valita 3-5 varsinaista jäsentä, joista yksi toimii hallituksen puheenjohtajana, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Isännöitsijä ei voi olla hallituksen puheenjohtajana, ellei yhtiöjärjestys toisin määrää tai kaikki osakkaat siihen suostu. Hallituksen jäsenet valitaan yhtiökokouksessa, mutta jäsenenä ei voi toimia oikeushenkilö eli yhtiö tai yhteisö. (Jauhiainen ym. 2013, luku 7.)

Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy kun seuraava valinnasta päättävä yhtiökokous loppuu. Aikaisemmasta poiketen laki mahdollistaa yhtiöjärjestyksen kautta määrättävän toistaiseksi jatkuvan toimikauden. (Jauhiainen ym. 2013, luku 7.)

2.5 Isännöitsijän vastuut ja velvollisuudet

Isännöitsijä ei ole pakollinen toimihenkilö asunto-osakeyhtiössä. Laissa ei myöskään ole erityisiä määräyksiä isännöitsijän ammattitaitovaatimuksista. Isännöitsijän tulee kuitenkin huolehtia, että hallituksessa tehdyt päätökset ovat lainmukaisia ja hallitus on saanut riittävästi tietoa ennen päätösten tekoa. (Kuhanen ym. 2012, 30.)

Isännöitsijäksi voidaan uuden lain mukaan valita myös rekisteröity yhteisö eli osakeyhtiö, osuuskunta, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö tai muu vastaava ulkomainen yhteisö. Aikaisemmin kaupparekisteriin sai merkitä

vain luonnollisen henkilön, vaikka isännöintisopimus oli sovittu isännöintiyhteisön kanssa. (Kuhanen ym. 2012, 30.)

2.5.1 Isännöitsijän tehtävät

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta ja hoitaa yhtiön muuta juoksevaa hallintoa asunto-osakeyhtiön hallituksen antamien ohjeiden mukaan. Isännöitsijän vastuulla on lain mukainen kirjanpito sekä varainhoidon luotettava järjestäminen. Isännöitsijän tulee myös huolehtia, että hallitus ja sen jäsenet saavat riittävät tiedot yhtiön tilasta ja ovat ajantasalla hallituksen tehtävistä ja vastuista. Huolellinen toiminta edistää yhtiön etua. (AsOYL, III osa, 6 luku, 17 § – 28 §.)

2.5.2 Isännöitsijän vastuu toiminnastaan ja vahingonkorvausvastuu

Isännöitsijän tulee korvata vahinko, jonka hän on tehtävässään 1 luvun 11 §:ssä säädetyn huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle. Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla asunto-osakeyhtiölain 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, katsotaan vahinko aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetelleensä huolellisesti.

Vahingonkorvausvastuu on määritelty asunto-osakeyhtiölain 24. luvussa. Isännöitsijän on tämän mukaan korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjестystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Isännöitsijän korvausvastuu voi olla myös sopimusperusteista toimeksiantosopimukseen perustuvaa vastuuta tai yleiseen vahingonkorvauslakiin perustuvaa taikka rikosperusteista vastuuta.

2.5.3 Isännöitsijäntodistus

Osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus annetaan sitä pyydettyäessä. Hallituksen puheenjohtajalla on rajoitettu oikeus antaa isännöitsijätodistus, jos yhtiöllä ei ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen. Isännöitsijän loma tai muutoin tavoittamattomuus ei ole puheenjohtajalle velvoittava syy todistuksen kirjoittamiseen. (Kuhanen ym. 2010, 40.)

Isännöitsijäntodistus voidaan antaa seuraaville tahoille: osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, yhteisomisteisen osakehuoneiston kaikki osakkaat erikseen, lakimääräinen edustaja (edunvalvoja, pesänselvittäjä), omistajayhteisön toimitusjohtaja, osakkeenomistajaa luotottava rahoituslaitos panttauksen nojalla tai välityslieke osakehuoneiston myynnin tai vuokralle antamisen toimeksiannon mukaan. Osakkeenomistaja voi myös valtuuttaa toisen pyytämään ja vastaanottamaan todistuksen puolestaan. (Kuhanen ym. 2012, 30.)

2.6 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusmenettelyihin on tullut useita merkittäviä muutoksia osakeyhtiölain ja jo aikaisemmin tilintarkastuslain uudistusten myötä. Uudistettu tilintarkastuslaki astui voimaan 1.7.2007 ja sen merkittävin muutos asunto-osakeyhtiöille on alle 30 huoneiston yhtiöiden oikeus luopua lakisääteisestä tilintarkastuksesta. Pienissä yhtiössä voidaan suorittaa tämän nojalla pelkkä toiminnantarkastus. Toiminnantarkastuksen tulee lakisääteisesti sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. (Jauhiainen ym. 2013, luku 9.)

Ammattitilintarkastajan valitseminen asunto-osakeyhtiöön on kuitenkin suositeltavaa, vaikka yksikään lakisääteinen raja ei ylittyisi. Tilintarkastajan tehtävänä on valvoa, että asunto-osakeyhtiössä on toimittu lakien, määräysten ja yhtiökokouksen päätösten mukaisesti. Tilintarkastaja ottaa tilintarkastuskertomuksen antaessaan kantaa lisäksi siihen, onko yhtiön

toiminnasta ja tilasta annettu oikeat ja riittävät tiedot tilinpäätöksen yhteydessä. (Sillanpää M J, Vahtera, V. 2011. Luku 4.)

2.6.1 Tilintarkastaja ja tilintarkastajan kelpoisuusvaatimukset

Tilintarkastuslaki (18.9.2015/1141) määrittää asunto-osaakeyhtiöissä toimivien tilintarkastajien kelpoisuusvaatimukset. Tilintarkastuksen voi suorittaa KHT- tai HTM-tilintarkastajana toimiva luonnollinen henkilö tai vastaava tilintarkastusyhteisö. Muut kuin edellä mainitut tahot eivät voi toimia asunto-osaakeyhtiössä tilintarkastajana. (Sillanpää ym. 2011. Luku 4.)

2.6.2 Toiminnantarkastaja ja kelpoisuusvaatimukset

Tilanteessa, jossa yhtiöllä ei ole tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, tulee yhtiöllä olla määrätty toiminnantarkastaja.

Toiminnantarkastajana toimii yleensä osakkeenomistaja, joka ei ole ollut mukana yhtiön hallinnossa, ja joka nauttii osakkeenomistajien luottamusta. Toiminnantarkastajalla on oltava riittävä taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. (AsOYL. osa I, luku 9.)

3 SAATAVIEN PERINTÄ ITSE TAI PERINTÄYHTIÖTÄ KÄYTTÄEN

Johdanto osassa on määritelty mitä eri keinoja taloyhtiö voi käyttää saadakseen sille kuuluvat tuotot kotiutettua. Osaa keinoista voidaan kutsua pehmeiksi ja kuluttajaystävällisiksi keinoiksi, kuten saatavien perintä itsenäisesti tai perintäyhtiön avulla on.

Suomessa saatavien perinnästä on säädetty perintälaissa. Lakiin kirjatulla toimenpiteillä pyritään velalliselta saamaan vapaaehtoinen suoritus erääntyneeseen saatavaan. Vanha perintälaki tuli yhdenmukaistaa Euroopan unionin maksuviivästysdirektiivin mukaiseksi ja päivitetty laki astui voimaan 2013. Perintälaki koskee maksuja, jotka suoritetaan vastikkeena tavarasta tai palvelusta elinkeinonharjoittajalle tai julkisyhteisölle. Laki sisältää direktiiviä vastaavat säännökset maksuajan enimmäiskestosta sekä viivästyskoron ja perintäkulujen enimmäismääristä. (Perintälaki 18.1.2013/31, 3 §.)

Lain uudistaminen vaikutti myös velallisen asemaan, jota haluttiin parantaa sekä suoritettavia maksuja kohtuullistaa. Täsmentämällä hyvän peritävän sisältöä pyrittiin samalla tehostamaan asetuksen noudattamista. Suurin muutos kohdistui kuluttajasaatavien perintäkulujen enimmäismäärään. Lakiin kirjattiin kaksi uutta säännöstä: 1. velallinen sai oikeuden pyytää perintälain mukaisen perinnän keskeyttämistä ja asian siirtämistä oikeudelliseen perintään ja 2. kuluttajasaatavan perinnässä kertyneet varat tulee kohdentaa ensisijaisesti perittävälle saatavalle ja vasta sen jälkeen perintäkuluille. (Perintälaki 18.1.2013/31, 3 §.)

3.1 Laki saatavien perinnästä, soveltamisala ja pakottavuus

Perintälaissa säädetään erääntyneen saatavan perinnästä sekä perintään liittyvistä, velkasuhteen osapuolten asemaan vaikuttavista muista seikoista. Perinnällä tarkoitetaan tässä laissa toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on saada velallinen vapaaehtoisesti suorittamaan erääntynyt velkojan saatava. Lakia ei sovelleta, jos muualla laissa säädetään toisin. (Perintälaki 21.1.2005/28, 1 §.)

Perintälaki on yleislaki ja koskee muidenkin kuin kuluttajasaatavien vapaaehtoista perintää. Perintälaki on pakottava velallisen hyväksi. Velallista ei voi asettaa lain säännöksiin verrattuna huonompaan asemaan edes hänen suostumuksellaan, eikä perintälakia sovelleta ulosottoviranomaisen toimintaan. (Lindström, J. 2014, luku 6.)

Perintälain soveltamisesta ja hyvän perintätavan sisällöstä kuluttajaperinnässä päättää viime kädessä markkinaoikeus. Saatavaa voi periä alkuperäinen velkoja tai toimeksisaaja, esimerkiksi perintätoimisto. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2/2014, luku 1.)

3.2 Kuluttajasaatavan määritelmä

Kuluttajasaatavalla tarkoitetaan sellaista elinkeinonharjoittajan saatavaa, joka perustuu kulutushyödykkeen luovuttamiseen tai luoton myöntämiseen kuluttajalle. Kuluttajasaatavaa koskevia lain säännöksiä noudatetaan myös perittäessä yksityishenkilöltä julkisoikeudellisen oikeushenkilön saatavaa tai julkisen tehtävän hoitamiseen liittyvää saatavaa. (Perintälaki 18.1.2013/31, 3 §.)

Pääsääntöisesti yksityishenkilön vuokrasaatavaa ei lueta kuluttajasaatavaksi ellei velkoja ole esimerkiksi ammattimainen vuokranantaja. Asunto-osakeyhtiön perimää vastiketta tai käyttökorvausta osakkeenomistajalta ei lueta kuluttajasaatavaksi, mutta jos perintä koskee esimerkiksi autotallivuokraa, on kuluttajariitalautakunta kuitenkin katsonut kyseessä olevan kuluttajasaatava, koska asunto-osakeyhtiön on katsottu olevan elinkeinonharjoittajan asemassa. Perintälaki edellyttää, että myös näissä tapauksissa noudatetaan hyvää perintätapaa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2/2014, luku 1.)

3.3 Vapaaehtoinen perintä

Perinnässä ei saa käyttää hyvän perintätavan vastaista tai muutoin velallisen kannalta sopimatonta menettelyä. Maksujärjestelyihin on suhtauduttava vastuullisesti. Kuluttajan kannalta sopimattomasta tai hyvän

tavan vastaisesta menettelystä säädetään lisäksi kuluttajansuojalain (38/1978) 2 luvussa ja luotonantajan velvollisuuksista kuluttajaa kohtaan maksuviivästystilanteissa kuluttajansuojalain 7 luvun 13 §:ssä.

Erääntyneet saatavat pyritään ensisijaisesti kotiuttamaan vapaaehtoisen perinnän kautta velkojalle ilman oikeudenkäyntimenettelyä joko itse tai perintäyhtiötä apuna käyttäen. Vapaaehtoisessa perinnässä velallista lähestytään saatavan osalta lähettämällä perintäkirjeitä, olemalla yhteydessä velalliseen puhelimitse tai sähköpostitse tai tekemällä maksusopimus velallisen kanssa. (Lindström 2014, luku 6.)

3.3.1 Maksumuistutus

Maksumuistutus on ensimmäinen ilmoitus siitä, että lasku on erääntynyt ja se on maksamatta. Maksumuistutuksesta määräytyvistä kuluista ja niiden maksuvelvollisuuden edellytyksistä on määritelty laissa. Kulujen lisäksi maksumuistutus on muidenkin laissa määriteltyjen edellytysten alainen. Velkoja tai velkojan asiamies eli perintätoimisto voi lähettää velalliselle maksumuistutuksen, kun velallinen on saanut laskun vähintään 14 päivää ennen velan erääntymistä. Laskun sijaan velallista voidaan muistuttaa saatavan erääntymisestä myös muulla erääntymisilmoituksella. Lakisääteisesti maksumuistutuksesta voidaan laskuttaa perintäkuluja 5 euroa. Tosin, mikäli velallisen kanssa on erikseen sovittu, ettei erillistä laskua lähetetä, tämä ilmoitusvelvollisuus poistuu maksumuistutuksen lähettämisen edellytyksistä. (Lindström 2014, luku 5.)

Perintätoimintaa ammattimaisesti harjoittavan on kuluttajasaatavaa periessään annettava tai lähetettävä velalliselle maksuvaatimus. (Laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513, 5 §.)

3.3.2 Maksuvaatimus

Maksuvaatimuksen on oltava kirjallinen. Maksuvaatimuksen saa kuitenkin toimittaa velalliselle myös muulla pysyvällä tavalla, jos velallinen on saatavan erääntymisen jälkeen nimenomaisesti hyväksynyt saatavaa

koskevien tiedonantojen toimittamisen tällä tavalla. (Lindström 2014, luku 5.)

Maksuvaatimusta ei saa antaa tai lähettää ennen kuin velallista on saatavan erääntymisen jälkeen muistutettu saatavasta ja maksumuistutuksen esittämisestä tai lähettämisestä on kulunut vähintään 14 päivää. (Laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513, 5 §.)

3.3.3 Perintätoimen aloittaminen ja perintäkulut

Velallisen kanssa tehdystä maksusopimuksesta tulee ilmetä selvät aikarajat maksuvelvoitteiden suorittamiseksi. Perintäkirjeen tulee antaa kohtuullinen maksuaika velalliselle erääntyneen suorituksen hoitamiseksi. Velalliselta saadaan vaatia todellisia perintäkuluja, mikäli perinnästä on aiheutunut tavanomaista suuremman työmäärän vuoksi muita kuin 1 momentissa mainittuja tai siinä säädettyjen enimmäismäärien ylittäviä kuluja. Velalliselle tulee tällöin esittää erittely vaadituista perintäkuluista ja niiden perusteista sekä ilmoitettava kulujen määrän olevan sovellettavia enimmäismääriä suurempi. Enimmäismäärää ei kuitenkaan saa ylittää, jos perittävänä on suoraan ulosottokelpoinen saatava. (Lindström 2014, luku 6.)

3.3.4 Saatavan viivästyskorko

Maksuvelvollisuus viivästyskorkoon katsotaan alkavaksi ennalta sovitusta sitovasta eräpäivästä. Viivästyskorko velalle määräytyy korkolain (1982/633) mukaisesti. Velkojan ja velallisen on kuitenkin mahdollista sopia keskenään viivästyskoron suuruudesta, mutta koronkiskonta on kielletty.

Korkolain 4§:n mukaan viivästyneelle määrälle tulee maksaa korkoa, joka on seitsemän prosenttiyksikköä korkeampi kuin kulloinkin voimassa oleva viitekorko. Viitekoron julkaisee Suomen Pankki ja se on voimassa kuusi kuukautta kerrallaan. Samalla julkaistaan myös viivästyskorko.

4 OIKEUDELLINEN PERINTÄ

Vapaaehtoisen perinnän keinot kuten maksumuistutus ja perintäkirje eivät välttämättä takaa saatavan kotiutumista. Seuraavana vaihtoehtona saatavan kotiuttamiseksi voidaan siirtyä astetta kovempaan vaihtoehtoon eli oikeudelliseen perintään. Tilastojen mukaan on uhan oikeuteen joutumisesta todettu nopeuttavan velan maksamista velkojalle. Ennen oikeudellisen perinnän aloittamista on velkojan kuitenkin syytä tutkia velallisen aikaisempaa maksukäyttäytymistä. Oikeudelliseen perintään turvaudutaan yleensä vasta vapaaehtoisen perinnän epäonnistuttua, sillä siitä syntyvät kulut ovat vapaaehtoista perintää suurempia. Käytännössä saatavalle hankitaan tällöin tuomioistuimesta täytäntöönpanoperuste. Täytäntöönpanoperuste on usein yksipuolinen tuomio, jolla velallinen veloitetaan suorittamaan saatava perimiskuluineen velkojalle. (Lindström 2014, luku 8.)

4.1 Velallisen oikeus pyytää velan siirtämistä oikeudellista perintään

Kuluttajavelallisella on perintälain (18.1.2013) muutoksen jälkeen ollut oikeus pyytää perinnän keskeyttämistä ja siirtämistä oikeudelliseen perintään. Velallisen esitettyä keskeytyspyynnön velkoja voi panna vireille velkomusasian käräjäoikeudessa tai hakea suoraan ulosottokelpoisen saatavan ulosottoa. Yksityisen velkojan on mahdollista nostaa velkomuskanne ilman edeltäviä vapaaehtoisen perinnän menettelyitä.

4.2 Oikeudellisen perinnän uhan vaikutus saatavan perinnässä

Maksuhaluttomien velallisten kohdalla jo oikeudellisen perinnän uhkan on huomattu toimivan erinomaisena painostuskeinona velan maksamiseksi. Jo pelkällä haastehakemuksen jättämisellä on maksuhalukkuutta lisäävä vaikutus, mutta jos näin ei tapahdu voidaan velka asettaa ulosmittaukseen käräjäoikeuden tuomion jälkeen. Oikeudelliseen perintään ryhdytään velkojan toimesta melko nopeasti velan erääntymisen jälkeen. Käytännössä tämä tarkoittaa haastehakemuksen jättämistä

käräjäoikeuteen puolen vuoden kuluttua siitä kun saatava on erääntynyt. (Koulu, R., Lindfors, H., Niemi, J. 2009. luku 3.)

4.3 Maksuhäiriömerkintä

Oikeudellisen perinnän kautta haettu tuomio aiheuttaa velalliselle maksuhäiriömerkinnän, joka voi vaikeuttaa luotonsaantia vastaisuudessa. Aiheellista maksuhäiriömerkintää ei yleensä pystytä poistamaan vaikka saatava maksettaisiin kokonaisuudessaan pois. Suomen Asiakastieto Oy on yksi Suomen johtavista luottotietoyhtiöistä ja sen ylläpitämästä luottotietokannasta löytyvät kaikkien yksityishenkilöiden luottotiedot. Velkomusasioissa yksipuoleisella tuomiolla saatu luottotietomerkintä kestää kolme vuotta, mutta mikäli saatava maksetaan ja tieto tästä toimitetaan rekisterinpitäjälle, voi tallennusaika lyhentyä kahteen vuoteen. Uusi häiriö tallennusaikana voi pidentää maksuhäiriömerkinnän tallennusta neljä vuotta. (Asiakastieto 2016.)

4.4 Ulosotto

Jos velallinen ei maksa velkaansa vapaaehtoisesti, on velkojan mahdollista viedä asia ulosottoon. Ulosotto on yleisnimitys erityistäytäntöönpanosta, jolla tarkoitetaan rahamääräisen veloitteen täytäntöönpanoa. Ulosoton kautta voidaan suorittaa lisäksi irtaimen esineen tai kiinteistön luovutustuomion täytäntöönpano, hallinnan palauttaminen kuten esimerkiksi häätö tai teettö-, kiello- ja sietämistuomioiden täytäntöönpanot. Suomessa alueellisina ulosottoviranomaisina toimivat kihlakunnan ulosotto-osastot tai ulosottovirastot. (Lindström 2014, luku 13.)

4.4.1 Velkojana ulosotossa

Tuomioistuimen päätös ei automaattisesti käynnistä ulosottomenettelyä. Velkojan on toimitettava ulosottomiehelle ulosottohakemus ja liitettävä siihen maksu- tms. velvoitetta koskeva tuomioistuimen päätös tai muu

ulosottoon oikeuttava asiakirja. Velkojen perinnän lisäksi ulosotossa voidaan pakolla toteuttaa esimerkiksi häätöpäätöksen täytäntöönpano. (Lindström 2014, luku 13.)

Velkojan on mahdollista rajoittaa ulosottotoimia pyytämällä suppeaa ulosottoa. Suppeassa ulosotossa ulosmittaustoimet rajoitetaan palkkaan, eläkkeeseen tai muuhun sellaiseen tuloon, saatavan tai omaisuuden ulosmittaukseen, jossa ulosmittauksen kohdetta ei tarvitse muuttaa rahaksi. Velallisen tulolähteet ja omaisuus selvitetään tällöin rekistereistä. Suppeassa ulosotossa velkoja ei voi hakea saatavalle passiivirekisteröintiä. (Oikeus 2016.)

4.4.2 Yksityisoikeudellinen saatava

Ulosoton koskiessa yksityisoikeudellista saatavaa, sitä ei voida täytäntöönpanna ilman tuomioistuimen päätöstä. Ulosottomenettelystä on mahdollisuus valittaa joko ulosottovalituksella käräjäoikeuteen tai täytäntöönpanoriitana voudin osoituksen mukaisesti. Ulosotto johtaa velallisen maksuhäiriömerkintään. (Ulosottokaari 15.6.2007/705, luku 2, 1 § – 28 §.)

4.4.3 Varattomuus ja passiivirekisteröinti

Mikäli velallinen kuitenkin todetaan rahattomaksi, voidaan häneltä ulosmittauksessa ulosmitata muuta omaisuutta kuten auto tai omistusasunto ja realisoida se käytettäväksi velkojen maksuun. Myynti tapahtuu julkisella huutokaupalla eli pakkohuutokaupalla. (Ulosottokaari 15.6.2007/705, Luku 4 1 § – 5 §.)

Jos ulosottoviranomainen toteaa velallisen ulosmittauksessaan varattomaksi, asia palautetaan velkojalle. Velkojan on kuitenkin mahdollista toimittaa ulosottooperusteinen saatava myöhemmin uudelleen ulosottoon. Velkoja voi myös pyytää, että saatava maksukyvyttömäksi todetulta velalliselta merkitään passiivirekisteriin. Passiivirekisterissä olevaa saatavaa vastaan ei tehdä aktiivisia perintätoimia, mutta

velalliselle passiivirekisterin aikana tuleva varallisuus esimerkiksi veronpalautus voidaan ulosmitata passiivirekisterissä olevan saatavan hyväksi. Passiivirekisteröinti on voimassa kaksi vuotta estetodistuksen päivämäärästä. (Ulosottokaari 15.6.2007/705, Luku 3.)

5 HUONEISTON HALLINTAANOTTO TALOYHTIÖSSÄ

Mikäli vastikesaatavaa ei saada kotiutettua oikeudellisen perinnän uhan kautta, on olemassa vielä yksi tehokas keino, joka on hallintaanotto. Tätä keinoa käytetään yleensä vain jos mikään muu ei auta. Suomessa asunto-osakeyhtiöllä on laissa määritelty oikeus ottaa osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto haltuunsa enintään kolmen vuoden ajaksi, mikäli lain edellytykset täyttyvät. Asunto-osakeyhtiölain mukaan huoneisto voidaan ottaa taloyhtiön hallintaan, mikäli jokin alla olevista perusteista täyttyy merkittävässä määrin:

1. osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai käyttökorvausta (mikäli rinnastettu yhtiöjärjestyksessä vastikkeisiin)
2. huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai sen toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa
3. huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti
4. huoneistossa vietetään häiritsevää elämää
5. osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Hallintaanottomenettelystä säädetään asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa, ja sitä voidaan soveltaa automaattisesti kaikissa asunto-osakeyhtiöissä. (AsOYL 8 luku, 2 §:n 1 momentti.)

Tämän työn kohdalla olennaisinta on perehtyä vain asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 pykälän 1 momenttin ensimmäiseen kohtaan, joka käsittelee huoneiston hallintaanottoa osakkeenomistajan maksamattomien yhtiövastikkeiden perusteella.

5.1 Hallintaanotto lyhyesti

Huoneiston hallintaanotolla tarkoitetaan, että taloyhtiö ottaa osakkaan huoneiston hallintaansa määrääjäksi, joko osakkaan tai esimerkiksi

huoneiston vuokralaisen rikkomusten tai laiminlyöntien seurauksena. Hallintaanottoa edeltää aina kirjallinen varoitus, joka annetaan osakkaalle sekä huoneiston asukkaalle (jos huoneisto on vuokrattu edelleen). Jos taloyhtiö päättää ottaa huoneiston hallintaansa, se tarkoittaa, että osakas joutuu muuttamaan pois asunnosta, mikäli itse asuu huoneistossa. (Sillanpää ym. 2011, 244–245.)

Huoneiston hallintaanotto taloyhtiössä voidaan tehdä enintään kolmeksi vuodeksi. Taloyhtiö voi laittaa haltuunotetun huoneiston vuokralle kattaakseen hallintaanotosta aiheutuneet kulut, hallintaanottoaikana erääntyneet vastikkeet sekä huoneiston korjaamisesta mahdollisesti syntyneet kulut. Huoneiston omistaja on oikeutettu saamaan yli jääneen vuokratulon mikäli siitä jää maksujen jälkeen rahaa jäljelle. (Jauhiainen ym. 2013, luku 8.)

Asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistussuhde ei muutu hallintaanoton aikana ja tämä antaa osakkaalle oikeuden myydä koko osakekannan niin halutessaan prosessin aikana. (Jauhiainen ym. 2013, luku 8.)

Päätös huoneiston haltuunotosta tehdään aina yhtiökokouksessa. Päätöksenteossa noudatetaan yksinkertaista äänienemmistöä, ellei yhtiöjärjestys toisin säädä. Hallintaan otettavan huoneiston osakkeenomistaja on esteellinen äänestämään oman huoneistonsa hallintaanotosta mutta voi olla läsnä kokouksessa puheoikeudella. (Furuhjelm. 2013, 23–24.)

5.2 Varoituksen antaminen

Asunto-osakeyhtiölaki 8 luvun 3 § 1 momentti edellyttää, että yhtiön hallitus antaa osakkeenomistajalle kirjallisen varoituksen (liite 1.) ennen kuin päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut tai muuten luovuttanut huoneiston tai sen osan toisen käytettäväksi, annetaan varoitus tiedoksi myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle muun käyttöoikeuden saaneelle.

Varoituksesta on ilmentävä sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. (Sillanpää ym. 2011. Luku 5. 245–246.)

5.2.1 Varoituksen tiedoksianto

Varoitus on annettava osakkeenomistajalle todisteellisella tavalla. Varoitus voidaan esimerkiksi antaa hallituksen kokouksessa, jossa osakkeenomistaja on läsnä. Kirjallisuusvaatimus turvaa sen, että varoitus on annettu ja on sisällöltään selkeä sekä asianmukainen. Mikäli osakkeenomistajaa, vuokralaista tai muun käyttöoikeuden saanutta ei yrityksestä huolimatta tavoiteta, voidaan varoitus toimittaa kirjatulla kirjeellä. Kirjeen katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. (AsOYL 8 luku 3 §, 3 momentti.)

Varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja toimittamalla tieto siitä myös osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan jos ei tiedetä varmaksi kenen omistukseen tai hallintaan huoneisto kuuluu. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden haltijan tietoon lehden ilmestymispäivänä. (AsOYL 8 luku 3 §, 3 momentti.)

5.2.2 Varoituksen vaikutus

Käytännössä varoitus merkitsee osakkeenomistajalle annettavaa huomautusta ja mahdollisuutta oikaista epäasianmukainen käyttäytyminen. (AsOYL 8 luku 3 §, 4 momentti.)

5.3 Hallintaanottopäätöksen tiedoksianto

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 4 § edellytetään, että yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava tiedoksi 60 päivän kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja/tai osakehuoneistossa asuvalle muun käyttöoikeuden

haltijalle. Tiedoksianto on tehtävä vastaavalla tavalla kuin edellä selostettu AsOYL 8:3:n mukainen varoituksen tiedoksi antaminen tai hallintaanottopäätös on tehoton. Käytännössä hallintaanottopäätöksen tehostomuus merkitsee sitä, ettei yhtiö voi siihen enää vedota eikä saada hädän täytöntöönpanon perusteeksi tarvittavaa tuomioistuimen päätöstä.

5.4 Hallintaanoton kesto ja määräajat

Kuten aikaisemmin on todettu, voidaan huoneisto ottaa taloyhtiön hallintaan korkeintaan kolmeksi vuodeksi. Vähimmäisaikaa hallintaanotolle ei ole laissa määritelty. Yhtiökokous voi näin ollen päättää maksimiajan puitteissa kuinka pitkäksi hallintaanottoaika muodostuu. (Sillanpää ym. 2011. Luku 5. 245.)

Jos huoneiston hallintaanotto perustuu vastikerästeihin, tulee hallintaanottoajan olla kuitenkin vähintään sen pituinen, että sen aikana kertyvillä vuokratuloilla saadaan katettua taloyhtiön saatavat. (Jauhiainen ym. 2013, luku 8.)

Taloyhtiö voi aina keskeyttää hallintaanoton ennen määräajan umpeutumista jos tämä on yhtiön edun mukaista. Hallintaanoton lopettamisesta voi päättää taloyhtiön hallitus, mikäli sille on annettu valtuudet siihen alkuperäisessä yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksessä. Jos valtuutus on jäänyt kirjaamatta yhtiökokouspöytäkirjaan, tulee kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous hallintaanoton päättämiseksi. Valtuutuksen antaminen hallitukselle on näin ollen suositeltavaa ja kustannustehokasta, koska hallituksella ei ole yleisten toimivaltasääntöjen mukaan oikeutta muuttaa yhtiökokouksen tekemää päätöstä. (Jauhiainen ym. 2013, luku 8.)

Hallituksen valtuutus yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksestä ja hallintaanoton maksimiajasta voidaan kirjata pöytäkirjaan seuraavasti:

Esimerkki: Yhtiökokouksen päätökseen kirjattu hallituksen valtuutus sekä hallintaanottoaika

Päätettiin ottaa asunto XXX yhtiön hallintaan kolmeksi

vuodeksi maksamattomien vastikesaatavien suorittamatta jättämisen takia.

Yhtiökokous päätti samalla valtuuttaa hallituksen harkintansa mukaan päättämään tämän hallintaanottopäätöksen purkamisesta, mikäli kyseisen huoneiston osakkeet myydään tai mikäli hallitus muutoin katsoo hallintaanottopäätöksen purkamisen olevan yhtiön edun mukaista.

5.5 Hallintaanoton alkamisajankohta

Yhtiökokous voi päätöksessään määritellä hallintaanoton alkamisajankohdan ja mikäli tämä aika on mainittu päätöksessä, sitä tulee noudattaa. Hallintaanottoajankohdan kirjaamisessa tulee olla tarkkana, sillä hallintaanottoon saattaa kulua pitkä aika mikäli asia siirtyy riitaisena oikeuden käsiteltäväksi. Pahimmillaan hallintaanottoaika on saattanut kulua umpeen jo ennen kuin tuomioistuin tekee päätöksen hallintaanotosta. (Furuhjelm 2013, 28.)

Taloyhtiölle onkin järkevintä jättää yhtiökokouksen päätöksessä määrittelemättä mistä hallintaanoton alkamisajankohta lasketaan. Kirjaamatta jättämisellä voidaan haltuunotto laskea alkaneeksi siitä hetkestä, kun huoneisto on tyhjä ja todellisuudessa yhtiön hallinnassa. (Furuhjelm 2013, 28.)

5.6 Mitä voidaan ottaa hallintaan?

Hallintaanotto voidaan kohdistaa kaikkiin niihin tiloihin, jotka ovat osakashallinnassa ja joiden osalta osakasvelvollisuus on laiminlyöty. Mikäli osakkaalla on omistuksessaan useiden huoneistojen osakkeita ja näiden osalta vastikkeet maksamatta, voidaan kaikki huoneistot ottaa samalla päätöksellä yhtiön hallintaan. Hallintaanotto voidaan kohdistaa vain niihin huoneistoihin joiden vastikkeet ovat maksamatta. (Kyläkallio, Iirola, Kyläkallio. 2003, 734.)

Hallintaanottoa ei voida kohdistaa vain osaan huoneistoa, vaan koko osakashallinnassa oleva huoneisto otetaan taloyhtiön hallintaan.

kokonaisuudessaan. Tämä koskee myös muita osakkaalle osakeomistuksen perusteella kuuluvia tiloja kuten varastokomeroita, mahdollisia piha-alueita, autotallia ja niin edelleen. Osakashallintaan oikeuttavat tilat selviävät taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä. (Jauhiainen ym. 2013, luku 8.)

Osakkaan muut vuokraamat tilat kuten taloyhtiön hallinnassa olevalla pihalla oleva autopaikka, eivät siirry automaattisesti yhtiön hallintaan. Tämän osalta on noudatettava mahdollista vuokrasopimusta ja sen irtisanomis- ja purkamismenettelyä. (Kyläkallio ym. 2003, 734.)

5.7 Hallintaanottooperusteet

Asunto-osakeyhtiölain mukaiset hallintaanoton perusteet ovat lähes samat kuin huoneenvuokrauslaeissa säädetyt vuokrasopimuksen purkamisperusteet. Tämän perusteella hallintaanottomenettelyssä voidaan soveltaa huoneistonvuokralakien vakiintunutta oikeuskäytäntöä (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 491/1995.)

5.7.1 Vastikemaksun laiminlyönti

Ensimmäinen laissa mainittu hallintaanottooperuste on se, että osakas laiminlyö vastikkeenmaksuperusteensa eräpäivään mennessä, mikä on myös yleisin huoneiston hallintaanoton peruste. (Sillanpää ym. 2011, 241.)

Jotta tiedetään milloin vastikkeet erääntyvät, tulee eräpäivä päättää taloyhtiön hallituksessa. Kun eräpäivä on tiedossa, voidaan erääntyneistä vastikkeista periä korkolain mukaista viivästyskorkoa ja perintälain mukaisia perintäkuluja. Tämä toimii usein pelotteena osakkaille ja auttaa vastikerästien ehkäisemisessä. On syytä muistaa, ettei korkoa saa periä enempää kuin mistä korkolaissa on määrätty. (Jauhiainen ym. 2013, luku 8.)

Jos taloyhtiön päättää ottaa osakkaan huoneiston taloyhtiön hallintaan, se ei poista mahdollisuutta käyttää tavallisia perintäkeinoja. Maksamattomia

vastikkeita voidaan hallintaanoton rinnalla vaatia myös velkomuskanteella käräjäoikeudessa ja ulosotosta normaalein perintäkeinoin. (Furuhjelm 2013, 31.)

5.7.2 Osittain maksettu vastike

Huoneisto voidaan ottaa hallintaan vaikka osakas jättäisi maksamatta vain osan, esimerkiksi osakas maksaa hoitovastikkeen mutta jättää säännöllisesti pääomavastikkeen maksamatta. Hallintaanotto on mahdollista myös tilanteessa, jossa osakas maksaa toistuvasti liian alhaista hoitovastiketta. Ratkaisevaa hallintaanotossa on kuitenkin se, ettei maksamatta jääneiden vastikkeiden määrä ole kokonaisuudessaan vähäinen. (Furuhjelm. 2013, 32–33.)

5.8 Muuttokehotuksen antaminen asukkaalle

Jos osakkeenomistaja tai huoneiston asukas ei moiti yhtiökokouksen päätöstä hallintaanotosta, voi taloyhtiö ryhtyä toimenpiteisiin hallintaanoton toteuttamiseksi. Isännöitsijä antaa taloyhtiön edustajana kehotuksen asunnosta pois muuttamisesta ja luovuttamaan asunnon taloyhtiön vapaaseen käyttöön. (Furuhjelm 2013, 87.)

Asukkaiden luovuttaessa asunnon hallinnan vapaaehtoisesti, voi taloyhtiö alkaa etsimään vuokralaista muuttokehotuksen jälkeen, tai mikäli huoneistoa on tarvetta remontoida, voi taloyhtiö alkaa valmistelemaan sitä. Mikäli huoneistoa ei luovuteta vapaaehtoisesti, haetaan siihen häätötuomio käräjäoikeudesta täytäntöönpanon perustaksi. (Furuhjelm 2013, 87.)

5.9 Hallintaanotto pähkinäkuoressa

Kuviossa kaksi selvennetään hallintaanottoprosessin eteneminen pääpiirteittäin asunto-osakeyhtiössä.

1. Taloyhtiön hallitus päättää antaa osakkaalle ja asukkaalle varoituksen maksamattomien vastikkeiden tai häiritsevän käyttäytymisen perusteella.



2. Isännöitsijä laatii hallituksen puolesta kirjallisen varoituksen, jossa on mainittava, että mikäli osakas tai asukas ei korjaa tapahtunutta, voidaan huoneisto ottaa taloyhtiön hallintaan.



3. Varoitus annetaan osakkaalle sekä mahdolliselle vuokralaiselle tiedoksi haastemiehen kautta tai sähköpostin kautta saantitodistukirjeenä (kirjattu kirje). Isännöitsijä voi toimittaa varoituksen osakkaalle ja asukkaalle henkilökohtaisesti todistajan läsnäollessa.



4. Mikäli osakas tai asukas ei ole tiedossa, voidaan varoitus julkaista esimerkiksi virallisessa lehdessä (www.virallinenlehti.fi) tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä. Varoituksen katsotaan tulleen tietoon, kun lehti ilmestyy. Varoitus toimitetaan lisäksi asuntoon



5. Jos osakas ja asukas eivät varoituksen jälkeen oikaise käytöstään, taloyhtiön hallitus kutsuu koolle yhtiökokouksen, jossa tehdään päätös hallintaanotosta. Asianomainen osakas ei saa osallistua päätöksentekoon, mutta saa olla läsnä kokouksessa.



6. Yhtiökokouksen päätös asunnon hallintaanotosta annetaan todisteellisesti tiedoksi osakkaalle ja mahdolliselle asunnossa asuvalle vuokralaiselle 60 päivän kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä.



7. Kun osakas tai asukas on saanut tiedon hallintaanotosta, hänellä on 30 päivää aikaa moittia päätöstä.



8. Jos osakas ja asukas päättävät moittia hallintaanottopäätöstä, asia etenee riittaisena käräjäoikeuteen, ja tuomioistuimien ottaa kantaa siihen, onko hallintaanotto ollut aiheellinen.



9. Mikäli osakas ja asukas eivät pane kannetta vireille 30 päivän kuluessa, osakas tai asukas voidaan häätää asunnosta.

KUVIO 2. Hallintaprosessin eteneminen. (Furuhjelm 2013, 25.)

6 ASUKKAAN HÄÄTÖ HUONEISTOSTA

Mikäli huoneiston asukas tai osakas ei hallintaanotosta huolimatta tyhjennä huoneistoa, on taloyhtiöllä mahdollisuus suorittaa häätö. Häädöllä tarkoitetaan seuraavaa; velvoitetta luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa taikka velvoitetta muuttaa sieltä pois. (Ulosottokaari 705/2007, 1 luku) Itse häätö suoritetaan poistamalla tiloista häädettävä tai häädettävät ja siellä oleva omaisuus. Taloyhtiössä häädöllä tarkoitetaan yhtiön vaatimusta, että osakkaan tai asukkaan on muutettava pois huoneistosta. (Koulu ym. 2009, luku 3.)

Aikaisemmin häädöt toteutettiin siten, että häädetyn omaisuus kannettiin taloyhtiön pihalle ja jätettiin sinne. Mikäli häädetyn asukkaan omaisuus lojui talven yli taloyhtiön pihalla tai muuten useamman kuukauden ajan, saattoi taloyhtiö rahdata omaisuuden kaatopaikalle. Toimenpiteen jälkeen saattoi taloyhtiölle tulla vaatimuksia häädetyltä poisheitetyn omaisuuden suhteen. Nykyinen ulosottolaki ja ulosottokaari edellyttävät häädetyn omaisuuden talteenottoa häädön yhteydessä. (Furuhjelm 2013.)

Häädettävillä on usein ulosottoperinnässä velkoja, joiden perimiseksi kaikki arvokas omaisuus ulosmitataan. Yleensä häädettävän omaisuudesta säilytetään vain sellaiset kalusteet ja esineet, joilla on myyntiarvoa. Arvoton ja tai vähäarvoinen omaisuus hävitetään ja tästä huolehtii lain mukaan viranomainen. (Furuhjelm 2013.) Velalliseen kohdistuvaan häätöön ryhtymistä on rajoitettu, mikäli häädettävän hyväksi on tehty päätös yksityishenkilön velkajärjestelyn alkamisesta. (Koulu ym. 2009, luku 9.)

Häätö tulee yleensä kalliiksi häädettävälle, mikäli osakkaan huoneisto on esimerkiksi otettu yhtiön hallintaan vastikevelan vuoksi ja asukas on häädetty huoneistosta. Osakkaan maksettavaksi erääntyvät tällöin niin vastikevelat kuin velasta aiheutuneet viivästyskorot, perintäkulut, oikeudenkäyntikulut, kulut riitaisesta hallintaanotto-prosessista tai ainakin häätökanteesta ja ulosottoviraston kulut. Mikäli osakas ei pysty

maksamaan vastikevelkaa ja muita kuluja tai taloyhtiö näkee, ettei saatavia tulla saamaan hallintaaottoaikana saaduilla vuokratuloilla kuitattua, tulee taloyhtiön hakea velkomuskanteella erääntyneet saatavansa. Velkomustuomion siirtyessä ulosottoon osakkaalta saattavat mennä lisäksi luottotiedot. (Furuhjelm 2013, 82.)

6.1 Häätö juridisena tapahtumana

Häädöstä päätetään ulosottokaaren 7 luvussa. Vain tuomioistuin voi päättää häädön määräämisestä. (Ulosottokaari 207/705.)

Täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä ulosottoperusteen nojalla vastaajan lisäksi myös sellaista henkilöä vastaan, jonka oikeus käyttää asuntoa perustuu vastaajan oikeuteen kuten vuokralainen. Ulosottokäytännössä on pidetty selvänä, että muuttovelvoite koskee kaikkia niitä henkilöitä, joiden oikeus asua ja oleskella sanotuissa tiloissa perustuu vastaajan oikeuteen, mukaan luettuna perheenjäsenet sekä alivuokralaiset. Asuinhuoneiston jälleenvuokraajaa ei ensivuokralaista vastaan annettu ulosottoperuste koske. (HE 2001/2016, 197.)

Suomessa voidaan henkilöitä häätää ulosottoperusteen nojalla tiloista ja asunnoista, jotka on ulosmitattu velan perimiseksi. Asunto-osakeyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain nojalla oikeus ottaa tietyin perustein huoneisto osakkeenomistajalta hallintaan ja saada peruste häädölle. Häätöuhkaa ei kuitenkaan saa käyttää painostuskeinona vastikesaatavien perimisessä. (Furuhjelm 2013, 83.)

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasuhde asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain perusteella ja siten saada peruste häädölle. Huoneenvuokralain mukaan vuokrasuhde voidaan purkaa seuraavin perustein:

- vuokralainen ei maksa vuokraa sovitusajassa
- vuokralainen siirtää tai luovuttaa huoneiston tai muutoin osan toisen käytettäväksi vastoin huoneenvuokralain säädöksiä

- vuokralainen käyttää huoneistoa muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty
- vuokralainen viettää tai sallii huoneistossa vietettävän häiritsevää elämää
- vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti
- vuokralainen rikkoo terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi annettuja säädöksiä.

(Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.)

Vuokrasuhteen päättyessä irtisanomiseen ja vuokralainen ei ole irtisanomisajan jälkeen muuttanut asunnosta pois, on vuokranantajalla oikeus hakea häätöä asuntoon. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.)

6.2 Häätöprosessin eteneminen

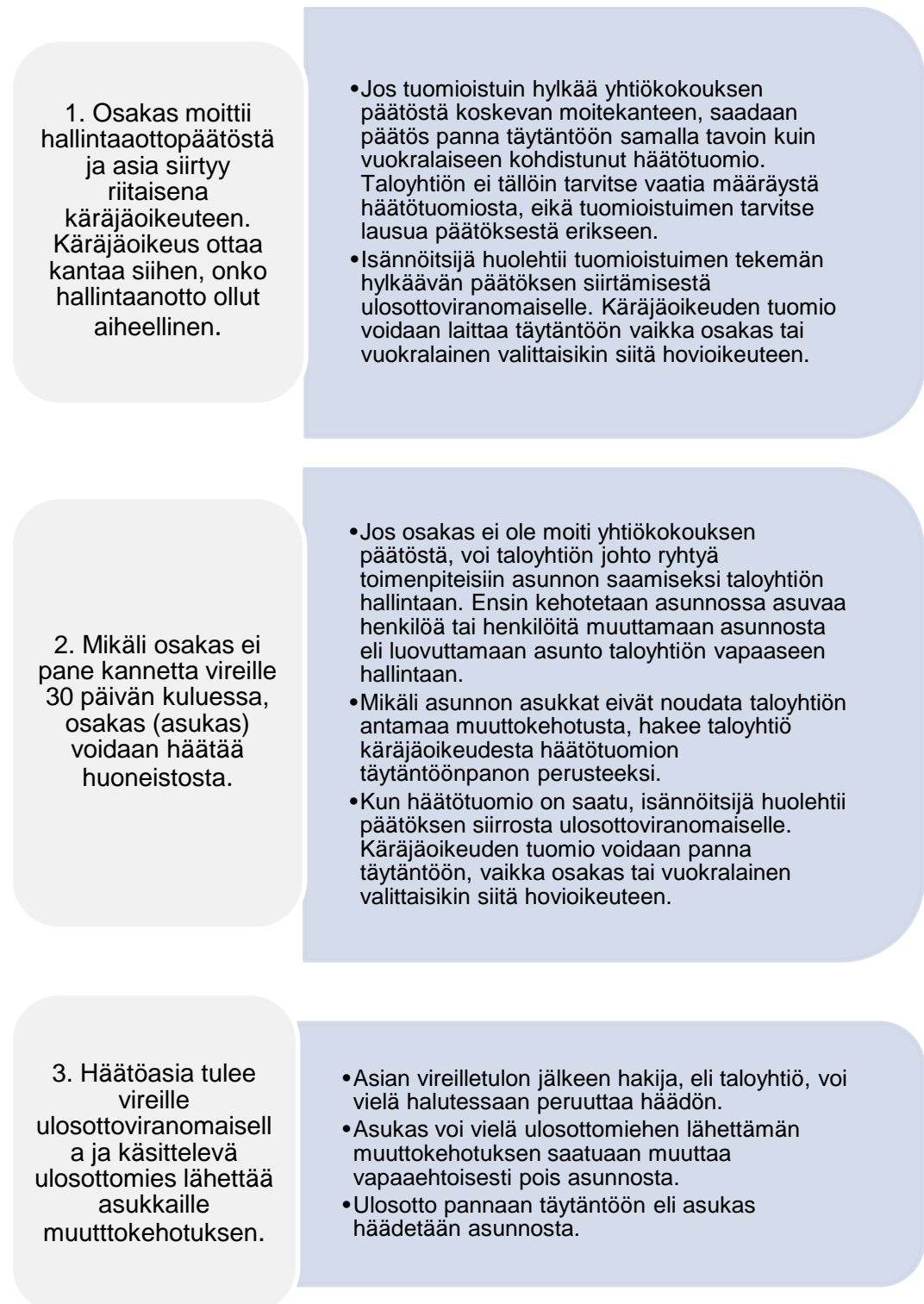
Häätö ei ole nopea toimenpide vaan se kestää useita kuukausia. Häädettävällä on reilusti aikaa varautua huoneistosta lähtemiseen ja uuden asunnon etsimiseen. Usein tilanne konkretisoituu asukkaalle vasta siinä vaiheessa kun ulosottoviranomainen lähettää muuttokehotuksen ja määrittää siihen viimeisen muuttopäivän. (Furuhjelm. 2013, 84.)

6.2.1 Häädön vireillepano

Häätö voidaan panna vireille taloyhtiön tai huoneiston vuokranantajan toimesta. Vireillepanossa riita-asia viedään käräjäoikeuteen, joka tekee täytäntöönpano päätöksen. Prosessi voi päättyä kolmeen eri lopputulokseen: 1. häätö perutaan, 2. asukas muuttaa vapaaehtoisesti pois tai 3. häätö pannaan toimeen. Ulosottoon saapunut häätöhakemus toimitetaan tiedoksi asianomaiselle ulosottoviraston toimesta. (Koulu, R., ym. 2009, luku 3.) Katso liite 2. Haastehakemus häätöä ja velkomusta koskevassa asiassa.

6.2.2 Häädön toimeenpano pähkinäkuoressa

Kuviossa kolme on kuvattu häädön toimeenpanon eteneminen eri vaihtoehdoin.



KUVIO 3. Häätöprosessin eteneminen. (Furuhjelm. 2013, 85.)

7 CASE: ASUNTO OY PEIPPOSENKATU

Aikaisemmissa luvuissa on kattavasti esitelty kaikki eri vaihtoehdot saatavien kotiuttamiseksi. Tässä luvussa käsitellään sitä, miten eri keinoja voidaan hyödyntää tässä taloyhtiössä eri lakien, asetusten ja yleisen käytännön mukaisesti.

Asunto Oy Peipposenkadun kuukausittaiset vastiketuotot muodostuvat hoito- ja korjausvastikkeista, jotka maksetaan osakkaan omistaman osakemäärän mukaan sekä huoneistokohtaisista vesimaksuista ja huoneistokohtaisista sähköennakoista.

Hoito- ja korjausvastikkeen laskentaperuste on yhtiöjärjestyksen mukaisesti seuraava:

Vastikkeet	hoitovastike os./kk	00,28€
	korjausvastike os./kk	00,05€

Käyttöön ja kulutukseen perustuvat vastikemaksut laskutetaan seuraavasti:

Vesimaksut	vesimaksu hlö/kk	17,00€,
	1.5.2016 alkaen huoneistokohtaisen keskiarvokulutuksen mukaan €/kk, tasaus mittarilukeman mukaan kerran vuodessa	
Sähkö	huoneistokohtainen ennakkomaksu €/kk, tasaus mittarilukeman mukaan kerran vuodessa	

Osakkaiden suorittaessa vastikesuoritukset sovitun aikataulun mukaan niistä saadut varat riittävät hyvin kattamaan pakolliset kuukausittaiset menot sekä mahdolliset ylimääräiset pienet ja yllättävät kulut.

Vastikesuoritusten määrän on näin arvioitu riittävän myös vuositasolla menojen kattamiseen. Maksusuoritusten tullessa useita kuukausia myöhässä on taloyhtiön maksuvalmius heikentynyt olennaisesti, joka vastaavasti tekee taloudenhoidon nykytilanteessa hyvin haastavaksi.

Asunto-osakeyhtiön hallitus ja isännöitsijä eivät halua esittää yhtiökokoukselle vastikemaksuihin ylisuuria korotuksia pakollisten kulujen kattamiseksi ja näin likviditeetin korjaamiseksi.

Hallitus ohjeisti isännöitsijän selvittämään keinot joilla vastiketuottojen reaaliaikainen kotiutuminen saataisiin kuntoon kuukausitasolla. Lisäksi jo kertyneet vastikesaatavat toivotaan saatavan maksetuksi osakkaiden toimesta yhtiön tilille mahdollisimman nopealla aikataululla. Hallitus haluaa tietää millä perusteilla yhtiö voisi vaatia korvauksia mahdollisista korko-, muistutus- ja perintäkuluista joita tilanne saattaa synnyttää osakkaiden maksukäyttäytymisen seurauksena ja näin aiheuttaa lisäkuluja taloyhtiölle niitä sen tahtomatta.

Eri kotiutustoimenpiteistä aiheutuvat mahdolliset kustannukset taloyhtiölle ja osakkaalle halutaan selvittää, jotta niiden vaikutukset voidaan arvioida osana vuosibudjettia niin mahdollisten tuottojen kuin menojen puolesta.

7.1 Toimenpidevaihtoehdot vastikesaatavien kotiuttamiseksi

Saadun toimeksiannon perusteella isännöitsijä on tutkinut eri keinoja ja päätynyt seuraavaan ehdotukseen. Vaihtoehtoina vastikesaatavien kotiuttamiseksi esitetään seuraavia vaihtoehtoja:

1. itse tai perintäyhtiön kautta toteutettava saatavien perintä
2. oikeudellinen perintä ja ulosotto
3. asunto-osakeyhtiölain mahdollistama huoneiston hallintaanotto
4. häätö

7.1.1 Itse tai perintäyhtiön kautta toteutettava saatavien perintä

Luvussa 3 on käsitelty perintälakia ja sen soveltamista saatavan kotiuttamisessa. Aikaisemmin todetun perusteella vastikesaatavaa ei voida käsitellä kuluttajasaatavana.

Taloyhtiöllä on kuitenkin oikeus suorittaa vapaaehtoista perintää osakkaitaan kohtaan hyvän perintätavan mukaisesti. Tämän tavoitteena

on saada velallinen vapaaehtoisesti suorittamaan erääntynyt saatava. Sovittaviin maksujärjestelyihin on taloyhtiön puolesta suhtauduttava vastuullisesti.

Velallista voidaan muistuttaa erääntyneestä velasta aikaisintaan 14 päivän päästä eräpäivästä. Lakisääteisestä maksumuistutuksesta voidaan laskuttaa 5 euroa. Mikäli velallinen ei reagoi muistutukseen voidaan häntä muistuttaa uudella muistutuksella, tästä ei kuitenkaan voida lain mukaan periä uutta maksua. Maksamaton saatava johtaa lopulta maksuvaatimukseen. Maksuvaatimuksen on oltava kirjallinen.

Mikäli velallisen kanssa tehdään maksusopimus, tulee siitä ilmetä selvät aikarajat maksuvelvoitteiden suorittamiseksi. Velalliselle antaa kohtuullinen maksuaika erääntyneen suorituksen hoitamiseksi. Velalliselta saadaan lain mukaa vaatia todellisia perintäkuluja, mikäli perinnästä on aiheutunut tavanomaista suuremman työmäärän vuoksi muita kuin 1 momentissa mainittuja tai siinä säädettyjen enimmäismäärien ylittäviä kuluja.

Lain mukaan maksuvelvollisuus viivästyskorkoon katsotaan alkavaksi ennalta sovitusta sitovasta eräpäivästä. Viivästyskorko velalle määräytyy korkolain mukaisesti. Velkojan ja velallisen on kuitenkin mahdollista sopia keskenään viivästyskoron suuruudesta, mutta koronkiskonta on kiellettyä.

Tämä toimenpide ei aiheuta taloyhtiölle lisäkuluja, mikäli se ei siirry käyttämään perintäyhtiötä pelotteena maksamattomuuden seurauksista. Perintäyhtiö laskuttaa toimeksiantajaa annetun toimeksiannon suorittamisesta. Aiheutuvat kulut velkojalle määräytyvät yhdessä laaditun perintasopimuksen mukaisesti.

Kulut perinnästä on kirjattu perintälakiin ja niiden määrä perustuu perittävän pääoman suuruuteen. Kulut eivät näin ollen kasva kohtuuttomiksi velallisen kohdalla. Saatavien kotiuttaminen vapaaehtoisen perinnän kautta ei ole nopein tapa saavuttaa tuloksia, mikäli velallinen ei noudata sopimusta.

7.1.2 Oikeudellinenperintä ja ulosotto

Saatavien kotiuttamisen vaihtoehtona oikeudellista perintää voidaan pitää taloyhtiölle helppokäyttöisenä ja edullisena tapana. Vaihtoehtoa käsiteltiin kattavasti luvussa neljä.

Oikeudellisen perinnän käyttäminen saattaa aiheuttaa taloyhtiön ja osakkaan välille särön molemminpuoliseen luottamukseen ja näin asioiden hoitaminen tulevaisuudessa voi olla hankalaa.

Maksuhaluttomien velallisten kohdalla jo oikeudellisen perinnän uhkan on todettu toimivan erinomaisena painostuskeinona velan maksamiseksi. Yksityisenä velkojana taloyhtiön on mahdollista nostaa velkomuskanne oikeudelliseen perintään ilman edeltäviä vapaaehtoisen perinnän menettelyitä kuitenkin hyvää tapaa noudattaen. Perintäyhtiön tulee edetä hyvän perintätavan mukaisesti ennen asian viemistä oikeudelliseen perintään.

Oikeudelliseen perintään ryhdytään velkojan toimesta melko nopeasti velan erääntymisen jälkeen. Käytännössä tämä tarkoittaa haastehakemuksen jättämistä käräjäoikeuteen puolen vuoden kuluttua siitä kun saatava on erääntynyt.

Oikeudellisen perinnän kautta haettu tuomio aiheuttaa velalliselle maksuhäiriömerkinnän, joka voi vaikeuttaa erilaisten vakuutusten ja luotonsaantia tulevaisuudessa. Velkomusasioissa yksipuoleisella tuomiolla saatu luottotietomerkintä kestää kolme vuotta, mutta tallennusaika voi tietyin ehdoin lyhentyä kahteen vuoteen. Vastaavasti uusi häiriömerkintä tallennusaikana voi pidentää maksuhäiriömerkinnän tallennusta neljään vuoteen.

Oikeudellisen perinnän kustannukset ovat velkojalle maltilliset. Käräjäoikeuden perimät käsittelykulut velkoja saa takaisin velalliselta, samoin oikeudenkäyntikulut, jotka lankeavat velallisen maksettaviksi tämän saatua velkomustuomion.

Mikäli oikeudellisen perinnän kautta saatu tuomio ei saa velallista maksamaan velkaansa vapaaehtoisesti, on velkojan mahdollista viedä asia ulosottoon. Tuomioistuimen päätös ei automaattisesti käynnistä ulosottomenettelyä vaan velkojan on toimitettava ulosottomiehelle ulosottihakemus ja liitettävä siihen maksu- tms. velvoitetta koskeva tuomioistuimen päätös tai muu ulosottoon oikeuttava asiakirja.

Taloyhtiön kannalta saatavan kotiutuminen kestää ulosottomenettelyn kautta liian pitkään.

7.1.3 Huoneiston hallintaanotto

Hallintaanoton perusteena ovat maksamattomat yhtiövastikkeet sekä kulut, joita yhtiölle on aiheutunut varoituksen antamisesta sekä mahdollisen ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumisesta huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan.

Huoneiston hallintaanotto voidaan suorittaa vain maksamattomista yhtiövastikkeista ja/tai käyttökorvausten maksun laiminlyönnistä mikäli ne on määritelty perittäväksi yhtiövastikemuodossa. Osakkeenomistaja on vastuussa vastikkeiden maksamisesta yhtiölle eikä hän voi välttyä tältä velvollisuudelta esimerkiksi sopimalla vuokralaisen kanssa, että vastikkeen maksaa hänen vuokralaisensa.

Vastikkeiden perinnässä hallintaanotto on tehokkain tapa, koska osakkeiden myynti tai osakkaan maksusuoritus ei vaikuta sen pätevyyteen jos yhtiökokouspäätös hallintaanotosta on tehty ennen kauppaa tai maksusuoritusta.

7.1.4 Häätö

Suomessa voidaan henkilöitä häätää ulosottoperusteen nojalla tiloista ja asunnoista, jotka on ulosmitattu velan perimiseksi. Asunto-osakeyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain nojalla oikeus ottaa tietyin perustein huoneisto

osakkeenomistajalta hallintaan ja saada peruste hädölle. Häätöuhkaa ei kuitenkaan saa käyttää painostuskeinona vastikesaatavien perimisessä.

Huoneiston uudelleenvuokraus ja tämän kautta toteutettava saatavien kotiuttaminen ei ole järkevä vaihtoehto. Varat eivät kotiudu riittävän nopeasti yhtiön tilille. Häätö ei ole nopea toimenpide vaan se kestää useita kuukausia. Häädettävällä on reilusti aikaa varautua huoneistosta lähtemiseen ja uuden asunnon etsimiseen.

7.2 Toimenpiteiden siirtäminen taloyhtiöön tulevaksi käytännöksi

Asunto Oy Peipposenkatu on kokeillut vapaaehtoista perintää itsenäisesti jo aikaisemmin mutta toivottua vaikutusta ei saatavan kohdalla saavutettu. Velallinen ei noudattanut laadittua maksusopimusta, eikä huomioinut velasta syntynyttä korkolaskua.

Korkolasku kertyneistä viivästyskorosta lähetettiin osakkaalle erillinen lasku ja se liitettiin osaksi huoneistokohtaista vastikemaksulaskelmaa 2014 sekä 2015. Vuosittain laadittavissa vastikekertymien tasauslaskelmissa osakas oli oikeutettu saamaan vastikemaksupalautuksia maksamistaan kulutuspohjaisista vastikemaksuista.

Osakas ei kuitenkaan ole omaehtoisesti maksanut suorituksia saamaansa korkolaskuun, jolloin laskennalliset palautukset kohdistettiin suoritukseksi avoimelle korkosaatavalle. Osakkaan maksukäyttäytymisen ei ole havaittu muuttuneen parempaan suuntaan verrattaessa sitä muiden osakkaiden maksukäyttäytymiseen. Perintämuotona vapaaehtoista perintää voidaan kokeilla uudelleen, mikäli uutta tarvetta ilmenee. Toimintatapa tulee hallita hyvin jolloin saatavien kotiutumisen aikataulu todennäköisesti nopeutuu.

Tulevaisuutta varten taloyhtiö saa liitetietoina käyttöönsä kaksi erikoistilanteissa sovellettavaa asiakirjamallia. Ensimmäinen malli on hallituksen varoitus hallintaanotosta joka osoitetaan osakkaalle. Tämän varoituksen jälkeen asunto-osakeyhtiö voi pitää ylimääräisen yhtiökokouksen liittyen hallintaanoton prosessin aloittamiseen. Toinen

malli on tarkoitettu haastehakemusmalliksi koskien häättöä ja velkomusta asiaa. Haastehakemusta velkomusasiassa tarvitaan, mikäli asunto-osakeyhtiö päättää lähteä hakemaan saataviaan oikeudellisen perinnän kautta käräjäoikeudessa.

Isännöitsijän tulee miettiä kriittisesti niin omaa kuin hallituksen aikaisempaa toimintaa. Esille tulleet vaihtoehdot sekä havainnot esitetään taloyhtiön hallitukselle ja tarvittaessa yhtiökokoukselle. Taloyhtiön asioihin on otettava yhteisesti tiukka linja vaikka se johtaisi väliaikaiseen välien tulehtumiseen taloyhtiössä. Tulevaisuudessa vastikesaatavia ei saa kertyä kahta kuukautta pidemmältä ajalta.

8 POHDINTA

Opinnäytetyönä vastikesaatavien kotiuttamisen eri vaihtoehdot taloyhtiöissä on ollut tekijälle oman oppimisen ja ammatillisen kehittymisen kannalta mielenkiintoinen ja haastava. Tutkittu ja luettu aiheeseen liittyvä teoria ja siinä sovellettavien lakien erilaiset tulkinnat ovat herättäneet kiinnostuksen kouluttautua aiheen tiimoilta lisää. Oma osaaminen työssä sovellettavien lakien tulkitsemisessa on prosessin aikana kehittynyt ja nopeutunut paljon.

Asunto-osakeyhtiölaki kaikkine eri osineen on saanut uuden merkityksen toimiessani sivutoimisena isännöitsijänä. Ammattina isännöinti ei olekaan niin yleismaailmallinen ja aihealueena niin helppo kuin aikaisemmin olin kuvitellut. Tämän työn pohjalta koen olevani lähempänä ammattimaista isännöitsijää kuin koskaan aikaisemmin. Halu kouluttautua isännöinnin ammattilaiseksi on valtava. Naisten osuus suomessa toimivissa ammatti-isännöitsijöissä on pieni (30 %) ja heitä onkin toivottu alalle lisää.

Case taloyhtiön 30- vuotinen historia on tullut tutuksi, samoin siellä aikaisemmin toteutetut toimintatavat. Esityksiä vastikesaatavien siirtämisestä oikeudelliseen perintään ei löydy taloyhtiön aikaisemmasta historiasta. Historiasta ei myöskään löydy merkintää tai viitteitä huoneiston hallintaanottoa koskevasta varoituksen antamisesta osakkaalle.

Asunto-osakeyhtiön aikaisemmilla hallituksilla tai yhtiökokouksilla ei ole ollut tarvetta käsitellä erilaisia saatavan kotiutusmuotoja. Oma toiveeni onkin muuttaa vallitsevia toimintatapoja nykyaikaisemmiksi ja läpinäkyvimmiksi taloyhtiötä ja osakkeenomistajia kohtaan oman tekemisen ja tietämyksen kautta.

Tähän opinnäytetyöhön voi helposti tehdä jatkavan tutkimuksen saatavien kotiuttamisesta. Työssä voisi selvittää, kuinka yleisesti lahtelaisissa asunto-osakeyhtiöissä saatavien kotiuttaminen hoidetaan. Mitä eri keinoja isännöitsijät ovat saatavien perinnässä käyttäneet ja millaisin tuloksin saatavat ovat palautuneet taloyhtiölle. Apua työn laadintaan ja kohteiden

kontaktoimiseen voisi pyytää Suomen kiinteistöliitolta ja Päijät-Hämeen kiinteistöliiton yksiköstä ja sen jäsenistöltä.

9 LÄHTEET

Painetut lähteet:

Furuhjelm, M. 2013. Nyt tuli lähtö: Hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2009. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Jauhiainen, J., Järvinen, T., & Nevala, T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum

Kaivanto, K. 2014. Isännöitsijän Lakipokkari 2014. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Koulu, R., Lindfors, H., Niemi, J. 2009. uudistettu painos. Insolvenssioikeus. III Ulosotto-oikeus. Helsinki: Talentum Fokus

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuhjelm, M. Kinnunen, H. 2012. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki:Kiinteistöalan Kustannus.

Kyläkallio, J., Iirola, O. & Kyläkallio, K. 2003. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. 2. uud. p. Helsinki: Edita Publishing.

Lehtonen, Y., Mökkönen, K., Töyrylä, H., Seulu, M-R., Tammenkoski, R. 2016. Peritä ja luotonhallinta. Talentum Fokus.

Lindström, J. 2014. Luotonvalvonta ja saatavien perintä. 4. uud.p. Helsinki: Talentum Fokus

Sillanpää, M J., Koski, P. 2012. Yhtiöoikeus. Helsinki: Sanoma Pro

Sillanpää, M J., Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3. painos. Helsinki: Sanoma Pro

Elektroniset lähteet:

Asiakastieto 2016. Luottotietomerkinnät ja niiden tallennusajat. [Viitattu 28.4.2016]. <http://www.asiakastieto.fi/pdf/luottotietomerkinnat.pdf>

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 216/2001 vp. [Viitattu 23.3.2016]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2001/20010216>

Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009 vp. [Viitattu 23.4.2016]. Saatavissa: www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090024

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kaupallisten sopimusten maksuehdoista, laiksi saatavien perinnästä annetun lain muuttamisesta ja eräksi niihin liittyviksi laeiksi 57/2012 vp. [Viitattu 29.4.2016]. Saatavissa: www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120057

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kaupallisten sopimusten maksuehdoista, laiksi saatavien perinnästä annetun lain muuttamisesta ja eräksi niihin liittyviksi laeiksi. LaVM 14/2012 vp - HE 57/2012 vp. [Viitattu 24.3.2016]. Saatavissa: www.edilex.fi/mt/lavm20120014

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Kuluttajaoikeuden linjauksia: Hyvä perintätapa kuluttajaperinnässä 2/2014. [Viitattu 23.3.2016]. Saatavissa: www.kkv.fi/globalassets/kkv-suomi/julkaisut/linjaukset/aihekohtaiset-linjaukset/hyva-perintatapa-kuluttajaperinnassa-2014.pdf

Oikeusministeriö. 21.7.2010. Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut. [Viitattu 23.3.2016]. Saatavissa: <http://oikeusministerio.fi/fi/index/toimintajatavoitteet/arkielamaanliittyvatsaannokset/uusiasunto-osakeyhtiolaki.html>

Oikeusministeriö 2016a. Uusi asunto-osakeyhtiölaki – yhtiöjärjestyksen muutostarve, yhtiökokous, hallituksen jäsenet, isännöitsijä ja tarkastajat [Viitattu 28.4.2016]. Saatavissa:

http://www.oikeusministerio.fi/material/attachments/om/hankkeet/fi/2012/6Av7ouYXv/Ohje_-_Vanhan_yhtion_yhtiojarjestyksen_muutostarve.pdf

Oikeus 2016. Velkojana ulosotossa. [Viitattu 28.4.2016]. Saatavissa:
<http://www.oikeus.fi/ulosotto/text/fi/index/velkojanaulosotossa.html>

Omataloyhtiö 2016a. Taloyhtiöiden palveluportaali. [Viitattu 26.4.2016].
Saatavissa:
<http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/4384/kiinteistoosakeyhtiot.htm>

Omataloyhtiö 2016b. Taloyhtiöiden palveluportaali. [Viitattu 2.4.2015].
Saatavissa:
http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/4463/huoneiston_haltuunotto.htm

Lait:

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. [Viitattu 23.4.2016]. Saatavissa:
www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599

Korkolaki 20.8.1982/633. [Viitattu 23.3.2016]. Saatavissa:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1982/19820633>

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481. [Viitattu 29.3.2016].
Saatavissa: www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481

Laki perintätoiminnan luvanvaraisuudesta 22.4.1999/517. [Viitattu 23.3.2016]. Saatavissa: www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990517

Laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513. [Viitattu 19.3.2016]. Saatavissa:
www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990513

Luottotietolaki 11.5.2007/527. [Viitattu 25.4.2016]. Saatavissa:
www.edilex.fi/lainsaadanto/20070527

Ulosottokaari 15.6.2007/705. [Viitattu 13.4.2016]. Saatavissa:
www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705

LIITTEET

1. Hallituksen varoitus hallintaanotosta
2. Haastehakemus häätöä ja velkomusta koskeva asia

Osakkeenomista XXXXX XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXX

XXXXX XXXXXXXXX

Asia: Maksamattomat yhtiövastikkeet, huoneisto XXXXX

**ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN 8 LUVUN 3§:N MUKAINEN HALLITUKSEN
VAROITUS**

Omistatte osakkeet, jotka oikeuttavat osoitteessa XXXXXXXX XX sijaitsevan huoneiston hallintaan. Taloyhtiön kirjanpidon mukaan teillä on erääntynyttä velkaa yhtiövastikkeista siihen liittyvine muine maksuineen liitteenä olevan erittelyn mukaisesti **xxxx,xx** euroa (tilanne per 2.1.2016). Ette ole suorittaneet velkaanne Teille lähetetyistä maksukehotuksista huolimatta.

Annamme teille Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3§:n mukaisen varoituksen sen johdosta, että olette laiminlyönyt velvollisuutenne maksaa yhtiövastiketta.

Kehotamme Teitä maksamaan erääntyneen velkanne yhden (1) viikon kuluessa tämän varoituksen tiedoksisaannista:

- Erääntynyt velkanne on 5.2.2016 saakka maksukehotuksen mukainen **xxxx,xx** euroa.
- Huoneistostanne erääntyy maksettavaksi uusi yhtiövastike kunkin kuun 5. päivänä ja kokonaisvastikkeen määrä on toistaiseksi **xxxx,xx** euroa/kk. Mikäli tämä varoitus tulee teille tiedoksi 5.2.2016 tai sen jälkeen ja rästien suorituspäivämäärä on myöhempi kuin 5.2.2016, teidän tulee lisätä erääntyneet uudet vastikkeet maksukehotuksen mukaiseen loppusummaan.

Lisäksi varoituksen antamisesta on taloyhtiölle aiheutunut kuluja yhteensä 54 euroa. Varoituksen antamisesta aiheutuneet kulut on

taloyhtiö oikeutettu perimään teiltä asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2§
perusteella.

Maksu tulee suorittaa As Oy xxxxxxxxxxxx tilille xxxxxx-xxxxxxx
(Nordea).

**Mikäli täyttä suoritusta vastikeveloistanne ei edellä todettuun
määräpäivään (1 vko varoituksen tiedoksisaannista) mennessä
saada, As Oy xxxxxxxxxxxx hallitus tulee kutsumaan koolle
yhtiökokouksen päättämään huoneistonne ottamisesta yhtiön
hallintaan kolmen vuodenajaksi maksamattomien
yhtiövastikkeiden perusteella.**

Lahdessa 1.päivänä helmikuuta 2016

Asunto-osakeyhtiö xxxxxxxxxxxxxx

Hallitus

Olen vastaanottanut tästä varoituksesta kaksoiskappaleen

/ 2016

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PÄIJÄT-HÄMEEN KÄRÄJÄOIKEUDELLE

Asia Haastehakemus häättöä ja velkomusta koskevassa asiassa (OK 5:3)

Kantaja Asunto Oy xxxxxxxxxx

Kantajan edustajan yhteystiedot ja prosessiosoite

Xxxxxx xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxx xxxxxxxxx

Vastaaja xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

Huoneisto, jota tehty päätös hallintaanotosta koskee

Asuinhuoneisto osoitteessa xxxxxxxxx xxxxx, xxxxx xxxxxx

Tuomioistuimen toimivalta

Vastaajien kotipaikka on Lahti. Huoneisto, jota hallintaanottopäätös koskee, sijaitsee Lahdessa.

VAATIMUKSET

Kantaja vaatii kunnioittavasti, että Päijät-Hämeen kärjäoikeus

- 1) velvoittaa vastaajan häädön uhalla luovuttamaan osoitteessa xxxxxxxxx, Lahti sijaitsevan huoneiston kantajan vapaaseen hallintaan heti;
- 2) velvoittaa vastaajan suorittamaan kantajalle maksamatta olevat yhtiövastikkeet liitteenä olevan erittelyn mukaisesti, yhteensä xxxx,xx euroa, ja korkolain 4§1 momentin mukaiset viivästyskorot kunkin vastikkeen eräpäivästä (kunkin kuun 5. päivä) maksupäivään;

- 3) velvoittaa vastaajan korvaamaan kantajalle hallintaanottomenettelystä aiheutuneet selvitys- ja perintäkulut, yhteensä **xxxx,xx** euroa, korkolain 4§1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen haasteen tiedoksiantopäivästä lukien maksupäivään;
- 4) velvoittaa vastaajan suorittamaan kantajalle maaliskuun 2015 jälkeiseltä ajalta oikeudenkäynnin aikana erääntyvät vastikkeet **xxxx,xx** euroa/kk, korkolain 4§1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kunkin kuukauden 5. päivästä lukien maksupäivään;
- 5) velvoittaa vastaajan korvaamaan kantajan oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti laillisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua ratkaisun antamisesta lukien. Tähän astinten oikeudenkulujen määrä on **xxxx,xx** euroa (sis. alv 24%)

PERUSTELUT

Vastaaja omistaa kantajayhtiön osakkeet nro xxxx-xxxx, jotka oikeuttavat osoitteessa **xxxxxxxxx** sijaitsevan huoneiston **xxx** hallintaan. Osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta, jonka perusteena käytetään yhtiöjärjestyksessä mainittuja huoneistojen osakemääriä. Vastaaja on kuitenkin jättänyt maksamatta yhtiövastikkeensa säännöllisesti ja maksamattomista vastikkeista on annettu asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n mukainen varoitus helmikuussa 2016.

Varoituksesta huolimatta vastaaja ei ole maksanut velkaansa yhtiölle, ja Asunto Oy **xxxxxxxxx** yhtiökokous on päättänyt 10.3.2016 ottaa vastaajan omistaman huoneiston **xxx** yhtiön hallintaan 3 vuoden määräajaksi toistuvien vastikkeidenmaksun laiminlyöntien takia.

Yhtiökokouksen päätös on annettu tiedoksi asunto-osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla 11.4.2016. Moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi asunto-osakeyhtiölain 8

luvun 2§ vastaisena olisi pitänyt panna vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaanottamisesta on annettu heille tiedoksi. Vastaaja ei ole moittinut yhtiökokouksen päätöstä, mutta ei myöskään ole muuttanut pois huoneistosta. Asuinhuoneistossa asuu väestötietojärjestelmän mukaan lisäksi alaikäinen lapsi.

Vastaaja on laiminlyönyt yhtiövastikkeen maksamisen siten, että kantajan vastaajalta olevan vastikesaatavan määrä haastehakemuksen laatimishetkellä on **xxxx,xx** euroa. Vastaaja ei useista maksukehotuksista huolimatta maksanut velkaansa. Laiminlyödyt vastikkeet vastaavat noin 2 kuukauden vastikkeita. Hallintaanottomenettelystä aiheutuneita selvitys- ja perintäkuluja on kertynyt **xxxx,xx** euroa.

Koska kantaja on pakotettu ottamaan huoneiston hallintaansa ja perimään saatavansa oikeusteitse vastaajan olennaisenrikkomuksen vuoksi, vastaaja on velvollinen korvaamaan kantajan asianosais- ja oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti koko hallintaanottoprosessin ajalta.

Todettakoon oikeudenkäyntikuluista vielä seuraavaa:

Asia koskee hallintaanottoa, häätöä ja velkomusta. Saatava koostuu useista eri aikaan erääntyneistä vastike-eristä; vastaajan suoritukset ovat olleet jo vuoden 2013 syyskuusta lukien epäsäännöllisiä ja suuruudeltaan vaihtelevia. Saatavat on yritetty periä useita kertoja ja asiasta on helmikuussa 2016 annettu virallinen hallituksen varoitus. Häätöasian hoitamiseen liittyy säännönmukaisesti useita neuvotteluja vastaajan kanssa sekä oikeudenkäynnin aikana että täytäntöönpanovaiheessa. Häätöasian jälkitoimet ovat tavanomaista riita-asiaa selvästi työläämmät myös siksi, että täytäntöönpano edellyttää tiivistä yhteydenpitoa puhelimitse ulosottoviranomaisiin ja huoltoyhtiöön. Näillä perusteilla asiaa on pidettävä tavanomaista vaativampana.

Edellä todetun vuoksi oikeudenkäyntikulut tulee tuomita oikeusministeriön asetuksessa 14.12.2001/1311 (OikMA

vastapuolen maksettavaksi tuomittavista oikeudenkäyntikuluista oikeudenkäyntikaaren 21 luvun 8 c §:ssä tarkoitetuissa asioissa) todetun korkea taksan mukaisina (vaatimuksessa huomioitu myös oikeudenkäyntimaksu).

Kantajan käsityksen mukaan asia on riidaton.

Lahdessa 12.päivänä huhtikuuta 2016

Xxxxxx xxxxxxxxxxxx

isännöitsijä, Lahti

Asunto Oy xxxxxxxxxxx puolesta

LIITTEET Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n mukainen hallituksen varoitus tiedoksiantotodistuksineen

Jäljennös Asunto Oy xxxxxxxxxxx yhtiökokouksen pöytäkirjasta tiedoksiantotodistuksineen